

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen TEGELBRUKET I SUNDSVIK

Org. nr. 769640-2259

Nykvarn kommun

**EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TEGELBRUKET I SUNDSVIK,
ORG. Nr 769640-2259**

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, ÅRSVIGTER M.M.	7-8
8.1 Nyckeltal	8
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	9

Bilaga

- 1 EKONOMISK PROGNOIS**
- 2 KÄNSLIGHETSANALYS**
- 3. INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN**

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TEGELBRUKET I SUNDSVIK, ORG. Nr 769640-2259

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Tegelbruket i Sundsvik med org.nr 769640-2259, registrerat hos Bolagsverket 2021-07-29, 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 2021-12-02.

Föreningen finansieras av 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 2:57 ("Fastigheten")
Kommun:	Nykvarn
Ort:	Sundsvik
Upplåtelseform:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta bostadsrättsförening
Markareal:	11 401 kvm

1.2 Byggnadernas typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnadsår:	2022
Typ av hus:	Småhus bestående av friliggandehus
Boarea:	3 480 kvm
Antal lägenheter:	28 lägenheter
Förråd:	Varje lägenhet har ett kallförråd om ca 8 kvm
Grund:	Platta på mark
Stomme:	Trä
Fasad:	Träpanel
Yttertak:	Plåttak
Fönster:	3-glas fönster
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump. Golvvärme på båda planen.
Vatten och avlopp:	Kommunalt
Detaljplan:	Detaljplan del av Sundsör 2:1, "Sundsviks ängar"
Servitut/GA:	Gemensamhetsanläggning (GA) kommer bildas för väg.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TEGELBRUKET I SUNDSVIK, ORG. Nr 769640-2259

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

28 bostadslägenheter med kök och badrum, se avsnitt 8.

20 friliggande (120 kvm)	2 400 kvm
8 friliggande villor (135 kvm)	1 080 kvm
Totalt bostadareal	<u>3 480 kvm</u>

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 tvätt-/torkpelare. 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 gemensamhetsanläggning. Inga servitut kommer 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 är fullvärdesförsäkrad via Nordeuropa med tillhörande ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TEGELBRUKET I SUNDSVIK, ORG. Nr 769640-2259

1.7 Ekonomisk förvaltning

Förenings ekonomiska förvaltning kommer förvaltas av SBC.

Box 226
851 04 Sundsvall

1.8 Bredband

Bredbandsavtal kommer kunna beställs via Telia öppen fiber och kostnaden betalas av boende.

1.9 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt Skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2021-2023, har taxeringsvärdet uppskattats till

	Bostäder	Lokaler	Totalt
Mark, kr	14 896 000	Finns inga	14 896 000
Byggnad, kr	41 320 000	Finns inga	41 320 000
Totalt, kr	56 216 000	-	56 216 000

Vid beräkningen av taxeringsvärdet har Fastigheten taxerats som småhus, typkod 230, med värdeår 2021. 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 september 2022.
Tillträde till lägenheterna kommer starta under kvartal 1 (januari-mars) 2023.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TEGELBRUKET I SUNDSVIK, ORG. Nr 769640-2259

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastigheten förvärvades 2022-08-24 genom att föreningen förvärvade aktierna i Platsoptimera Nykvarn Etapp 1 AB (org. nr 559330-9312) som ägde fastigheten Nykvarn Sundsör 2:57. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat Fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten 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 *	41 828 130 kr
Entreprenadkostnad **	76 000 124 kr
Byggherrekostnader ***	1 316 346 kr
Summa uppförandekostnad	119 144 600 kr
Dispositionsfond	30 000 kr
Summa att finansiera	119 174 600 kr

* varav det skattemässiga värdet är 19 010 274 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 119 174 600 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 osålda 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	85 175 000 kr
Beräknade nya lån *	33 999 600 kr
Summa finansiering	119 174 600 kr

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

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TEGELBRUKET I SUNDSVIK, ORG. Nr 769640-2259

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen har för avsikt att amortera lånet med rak amorteringsplan om en 1 % 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 76 000 124 kr vilket utgör anskaffningsvärde (entreprenadsumma). Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar.

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad *		1 189 986 kr
Amorteringar		339 996 kr
Driftkostnader **		266 946 kr
Administration	38 500 kr	
Revision	18 000 kr	
Försäkring	56 000 kr	
Arvode inkl sociala avgifter	15 000 kr	
Vattenförbrukning	134 400 kr	
Oförutsett	2 046 kr	
Kommunal fastighetsavgift ***		0 kr
Avsättning till reparationsfond ****		69 600 kr
Summa kostnader		1 866 528 kr

* föreningen avser dela upp lånen i fler lånedelar med olika löptider, med att räntan inte överstiger 3,5% enligt ränteindikationsoffert från SoliFast daterad 2022-08-17.

** 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 bostadarea.

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter *	1 732 128 kr
Årsavgift vattenförbrukning	134 400 kr
Summa intäkter	1 866 528 kr

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

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TEGELBRUKET I SUNDSVIK, ORG. Nr 769640-2259

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⁾
1	Friliggande	135	5	3,88%	2 900 000	600 000	3 500 000	67 176	5 598	4 800
2	Friliggande	135	5	3,88%	2 900 000	400 000	3 300 000	67 176	5 598	4 800
3	Friliggande	135	5	3,88%	2 900 000	375 000	3 275 000	67 176	5 598	4 800
4	Friliggande	135	5	3,88%	2 900 000	450 000	3 350 000	67 176	5 598	4 800
5	Friliggande	135	5	3,88%	2 900 000	450 000	3 350 000	67 176	5 598	4 800
6	Friliggande	135	5	3,88%	2 900 000	350 000	3 250 000	67 176	5 598	4 800
7	Friliggande	135	5	3,88%	2 900 000	350 000	3 250 000	67 176	5 598	4 800
8	Friliggande	135	5	3,88%	2 900 000	200 000	3 100 000	67 176	5 598	4 800
9	Friliggande	120	5	3,45%	2 495 000	200 000	2 695 000	59 736	4 978	4 800
10	Friliggande	120	5	3,45%	2 495 000	280 000	2 775 000	59 736	4 978	4 800
11	Friliggande	120	5	3,45%	2 495 000	280 000	2 775 000	59 736	4 978	4 800
12	Friliggande	120	5	3,45%	2 495 000	280 000	2 775 000	59 736	4 978	4 800
13	Friliggande	120	5	3,45%	2 495 000	280 000	2 775 000	59 736	4 978	4 800
14	Friliggande	120	5	3,45%	2 495 000	430 000	2 925 000	59 736	4 978	4 800
15	Friliggande	120	5	3,45%	2 495 000	430 000	2 925 000	59 736	4 978	4 800
16	Friliggande	120	5	3,45%	2 495 000	355 000	2 850 000	59 736	4 978	4 800
17	Friliggande	120	5	3,45%	2 500 000	400 000	2 900 000	59 736	4 978	4 800
18	Friliggande	120	5	3,45%	2 500 000	495 000	2 995 000	59 736	4 978	4 800
19	Friliggande	120	5	3,45%	2 500 000	695 000	3 195 000	59 736	4 978	4 800
20	Friliggande	120	5	3,45%	2 500 000	550 000	3 050 000	59 736	4 978	4 800
21	Friliggande	120	5	3,45%	2 500 000	325 000	2 825 000	59 736	4 978	4 800
22	Friliggande	120	5	3,45%	2 500 000	325 000	2 825 000	59 736	4 978	4 800
23	Friliggande	120	5	3,45%	2 500 000	600 000	3 100 000	59 736	4 978	4 800
24	Friliggande	120	5	3,45%	2 500 000	575 000	3 075 000	59 736	4 978	4 800
25	Friliggande	120	5	3,45%	2 500 000	495 000	2 995 000	59 736	4 978	4 800
26	Friliggande	120	5	3,45%	2 500 000	495 000	2 995 000	59 736	4 978	4 800
27	Friliggande	120	5	3,45%	2 500 000	625 000	3 125 000	59 736	4 978	4 800
28	Friliggande	120	5	3,45%	2 500 000	725 000	3 225 000	59 736	4 978	4 800
Justering av andelstal				-0,04%				-		-
Summa		3 480		100,00%	73 160 000	12 015 000	85 175 000	1 732 128		134 400

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. (Kostnader enligt tillgängliga priser i november 2021)

Hushållsavfall	300 kr/mån
Hushållsel inkl värme	600-1200 kr/mån (uppskattat 9.000 kWh/år)
Hemförsäkring	180-350 kr/mån
TV	från 49 kr/mån
Vattenförbrukning	399 kr/mån (beräknat på 180 m ³ per år)

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.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TEGELBRUKET I SUNDSVIK, ORG. Nr 769640-2259

8.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad	34 246 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	24 476 kr/kvm
Belåning	9 770 kr/kvm
Årsavgift	498 kr/kvm
Driftkostnad	77 kr/kvm
Amortering	98 kr/kvm
Reparationsfond	20 kr/kvm
Avskrivning	218 kr/kvm
Kassaflöde	20 kr/kvm

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TEGELBRUKET I SUNDSVIK, ORG. Nr 769640-2259

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Avgift enligt stadgarna § 4 för upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kommer att uttagas efter beslut av styrelsen 2021-10-05.
- 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.

Nykvarn

Bostadsrättsföreningen Tegelbruket i Sundvik

Per Johansson

Björn Isaksson

Andreas Johansson

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TEGELBRUKET I SUNDSVIK, ORG. Nr 769640-2259

Bilaga Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Arsavgifter efter schablon	1 732 128	1 766 771	1 802 106	1 838 148	1 874 911	1 912 409	2 111 454	2 331 216
Arsavgift Vatten	134 400	137 088	139 830	142 626	145 479	148 388	163 833	180 885
Arsavgift kr/m²	498	508	518	528	539	550	607	670
Arsavgift inkl övriga årsavgifter	536	547	558	569	581	592	654	722
Summa intäkter	1 866 528	1 903 859	1 941 936	1 980 774	2 020 390	2 060 798	2 275 287	2 512 101
Kapitalkostnader								
Räntor	1 189 986	1 178 086	1 166 186	1 154 286	1 142 387	1 291 985	1 223 986	1 300 485
Amortering	339 996	339 996	339 996	339 996	339 996	339 996	339 996	339 996
Summa ränta och amortering	1 529 982	1 518 082	1 506 182	1 494 282	1 482 383	1 631 981	1 563 982	1 640 481
Driftkostnader	266 946	272 285	277 731	283 285	288 951	294 730	325 406	359 274
Bostad	132 546	135 197	137 901	140 659	143 472	146 341	161 573	178 389
Media	0	0	0	0	0	0	0	0
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Fondavsättningar	69 600	70 992	72 412	73 860	75 337	76 844	84 842	93 672
Ackumulerad fondavsättning	69 600	140 592	213 004	286 864	362 201	439 045	846 943	1 297 294
Övriga kostnader								
Fastighetsavgift ¹⁾	0	0	0	0	0	0	0	334 411
Summa	0	0	0	0	0	0	0	334 411
Avskrivning	760 001	760 001	760 001	760 001	760 001	760 001	760 001	760 001
Betalningsnetto	69 600	113 492	158 023	203 207	249 056	134 087	385 900	177 935
Ackumulerad kassa	99 600	213 092	371 114	574 321	823 378	957 465	2 376 060	4 631 447
Resultat	-350 405	-306 514	-261 982	-216 798	-170 949	-285 918	-34 105	-242 070
Summa kostnader	1 866 528	1 861 359	1 856 325	1 851 428	1 846 671	2 003 555	1 974 229	2 427 838
Årets resultat ²⁾	-350 405	-306 514	-261 982	-216 798	-170 949	-285 918	-34 105	-242 070
Summa drift, övriga kostnader och avsättning	336 546	343 277	350 142	357 145	364 288	371 574	410 248	787 357
Driftnetto	1 529 982	1 560 582	1 591 793	1 623 629	1 656 102	1 689 224	1 865 040	1 724 744
Ack resultat	-350 405	-656 919	-918 901	-1 135 700	-1 306 649	-1 592 567	-2 273 998	-2 118 637

Låneskuld	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	33 999 600	33 659 604	33 319 608	32 979 612	32 639 616	32 299 620	30 599 640	28 899 660

Ovanstående prognos beräknas utifrån kalender år.

Förutsättningar:

Medelräntan år 1-5 är 3,50%, 6-15 är 4,00% och år -16 är 4,50%
Amortering sker med en rak plan om 1% per år av låneskuld år 1.
Årsavgifterna och driftkostnaderna höjs med 2% per år.

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 från år 2022 räknat.

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 TEGELBRUKET I SUNDSVIK, ORG. Nr 769640-2259

Bilaga Känslighetsanalys

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
Genomsnittliga årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	536	547	558	569	581	592	654	722
Antagen räntenivå + 1%	634	644	654	664	674	685	742	805
Antagen räntenivå + 2%	732	741	750	759	768	778	830	888
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	536	548	560	572	585	598	666	758
Antagen inflationsnivå + 2%	536	549	562	575	589	603	679	798
Antagen inflationsnivå - 1 %	524	533	542	552	561	571	623	668

Ovanstående känslighetsanalys beräknas utifrån kalender år.

Antagen genomsnittsränta är 1-5 år 3,5%, år 6-15 är 4,0% och från år 16 är den 4,5%.

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 Tegelbruket i Sundsvik, med org.nr. 769640-2259, 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 2022, den dag som framgår av vår digitala signatur.

.....
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)

**Bilaga till intyg avseende ekonomisk plan för Brf Tegelbruket i Sundsvik,
org. nr. 769640-2259.**

Registreringsbevis Brf Tegelbruket i Sundsvik 2021-05-03,
registreringsbevis PH Projektbolag 2 AB 2021-09-27,
registreringsbevis Panghus Entreprenad AB 2021-06-08,
stadgar registrerade 2021-07-29,
fastighetsdatautdrag 2022-08-23,
beräkning av de uppskattade taxeringsvärdena och värde områden småhus odaterad,
ränteeffert Solifast 2022-08-17,
bygglov beslut Nykvarns kommun 2021-12-02,
beräknad anskaffningskostnad odaterad,
offert ekonomisk förvaltning 2022-05-14,
försäkringsbrev Nordeuropa 2022-07-15,
offert Telia Öppen Fiber 2021-08-19,
ansökan om lagfart med bilagor 2022-08-24,
entreprenadavtal (ABT 06) mellan Brf Tegelbruket i Sundsvik och Panghus Entreprenad AB
2022-08-24,
aktieöverlåtelseavtal mellan Brf Tegelbruket i Sundsvik och PH Projektbolag 2 AB
2022-08-24,
köpebrev mellan PH Platsoptimera 3 AB och Platsoptimera Nykvarn Etapp 1 AB
2022-08-24,
intyg/transportöverlåtelse från Platsoptimera Nykvarn Etapp 1 AB till Brf Tegelbruket i
Sundsvik 2022-08-24,
protokoll föreningsstämma 2022-08-24,
garanti och utfästelse PH Projektbolag 2 AB 2022-08-24.

Deltagare

PER JOHANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-09-19 07:29:07 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER JOHANSSON

Datum

Per Johansson
1968pjo@gmail.com
+46793378083

Leveranskanal: E-post

BJÖRN ISAKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-09-19 07:10:06 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: BJÖRN ISAKSSON

Datum

Björn Isaksson
Bjorn.Isaksson@restate.se
+46735005060

Leveranskanal: E-post

ANDREAS JOHANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-09-19 08:48:59 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDREAS JOHANSSON

Datum

Andreas Johansson
andreas@caeli.eu
+46705251080

Leveranskanal: E-post

ANDERS BERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-09-19 09:01:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Anders Berg

Datum

Anders Berg
anders@bergfastighetsjuridik.se

Leveranskanal: E-post

JOHNNY SOMA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-09-19 09:11:05 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHNNY SOMA

Datum

Johnny Soma
jsoma@icloud.com
+46707692242

Leveranskanal: E-post