



HSB – där möjligheterna bor

Ekonomisk plan

för

HSB Brf Idrottsparken i Nykvarn

Organisationsnummer: 769639-5479

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Preliminär kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsförteckning
- H. Ekonomisk prognos inkl kassaflöde och känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Brf Idrottsparken i Nykvarn och är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 2021-01-29 och är ansluten till HSB Södertälje Ekonomisk förening.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet.

Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Förvärv av bostadsrätt genom upplåtelse ska i första hand erbjudas medlemmar som bosparar i av HSB anvisat sparsystem.

HSB Riksförbunds föreningsstämma fastställer bosparregler.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Nybyggnad av 62 bostadsrättslägenheter i 4-6 plan samt garage plus 24 bostadsrättslägenheter i radhus har påbörjats i januari 2022 på fastigheten Nykvarn 10:25 i Nykvarn. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats och erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt.

Inflyttning beräknas ske med start 1 februari 2024.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig, i fråga om kostnader för fastighetens förvärv, på nedan redovisade handlingar.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader, grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Nykvarn 10:25 i Nykvarn genom att först förvärva aktierna i Mark 1 i Södertälje AB 2022-02-24 och sedan förvärva fastigheten från Mark 1 i Södertälje AB 2022-02-25 och erhållit lagfart 2022-02-25. Handelsbolag HSB Produktion i Södertälje ansvarar för att likvidera bolaget och står även för kostnaderna gällande detta.

Genom detta har bostadsrättsföreningen fått en uppskjuten skatteskuld 7 346 836 kr som, mot bakgrund av föreningens verksamhet, värderas till 0 kr.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av HSB Produktion i Södertälje HB, har tecknats entreprenadkontrakt daterat 2022-12-07. Samtliga exploateringskostnader ingår i entreprenadavtalet.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Swedbank.

Vid tillträdet kommer fastigheten att vara fullvärdesförsäkrad.

Avtal har tecknats mellan HSB Produktion i Södertälje HB och HSB Bostadsrättsförening Idrottsparken i Nykvarn där HSB Produktion i Södertälje HB åtar sig att förvärva eventuella vid tillträdet ej upplåtna samt avsåga bostadsrättslägenheter. Vidare har HSB Produktion i Södertälje HB lämnat en utfästelse att kompensera om räntan skulle vara högre vid slutplacering än vad som förutsatts i avsnitt D på sidan 5 upp till ett maximalt belopp av 782 000 kr för det första året.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Nykvarn 10:25 i Nykvarns kommun
Adress:	Dammstugevägen 3
Fastigheten (marken) innehas med:	Äganderätt
Fastighetens (marken) areal:	13 922,0 m ²
Bostadsarea:	7 817,5 m ²
Byggnadernas utformning:	Lamellhus i 4-6 plan samt radhus i 2 plan
Byggnadsår:	2022-2024

Bostadslägenheter

Bostadshusen kommer att inrymma 86 st. lägenheter fördelade enligt följande:

Lägenhetstyp	2 Rok	3 Rok	4 Rok	5 Rok	Summa
Trapphus A	2	5	1		8
Trapphus B	6	3	2		11
Trapphus C	3	6	2		11
Trapphus D	4	2	2		8
Trapphus E	4	2	2		8
Trapphus F	4	2	2		8
Trapphus G	2	4	2		8
Radhus			8	16	24
Summa	25	24	21	16	86

Lokaler

Byggnaderna kommer inte att innehålla någon hyreslokal

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till fjärrvärme. Radhus har frånluftvärmepump per lgh.

Värmecentral för distribution av värme.

Hissar 7 st

Centralanläggning för TV och bredband.

Gemensamma utrymmen

Garage

1 st undercentral

2 st elcentral

1 st miljörum

1 st grovtvättstuga

1 st styrelserum

Servitut/Ledningsrätt

Fastigheten belastas av servitut/ ledningsrätt enligt nedan:

Ändamål	Typ	Aktbeteckning
Vattenledning	Avtalsservitut	01-IM9-72/4710.1

Parkering

56 st garageplatser i källarplan samt 30 st öppna parkeringsplatser.

Gemensambetsanläggning/Samfällighet

Inga kända Gemensambetsanläggningar/Samfälligheter i dagsläget.

Erforderliga lov och tillstånd

Detaljplan laga kraft 2020-07-15

Bygglov beviljat 2021-05-06

Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt kommer sökas när ekonomisk plan är intygsgiven och godkänd.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålad betongplatta flerfamiljshus och Betongplatta på mark radhus
Mellanbjälklag/stomme:	Betong
Yttreväggar:	Utfackningsväggar av trä
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong
Innerväggar, bärande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Reglade gipsväggar
Trapphus:	7 st med plan- och stegbeläggningar av terrazzo målade väggar, handledare av trä och ricke av stål
Yttertak:	Takduk
Fönster och fönsterdörrar:	Trä/aluminium
Portar/dörrar:	Entréport av lättmetall, gårdsdörr i stål, källardörr i trä Lägenheter, säkerhetsdörrar i stål
Fasader:	Puts
Hissar:	Linhissar
Balkonger:	Beläggning av betong, målade balkongricken av smide
Ventilation:	Mekanisk frånluftsaggregat med värmeväxling i varje lgh. Frånluftpump i radhusen.
Värme:	Fjärrvärme, vattenburet system med radiatorer samt i radhusen en frånluftvärmepump i varje lgh.
Övrigt:	Centralanläggning för TV och bredband
Lägenhetsförråd:	Finns separat i källare till varje lägenhet

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall/Passage	Ekparkett resp natursten	Vitmålade	Vitmålade	
Vardagsrum	Ekparkett	Vitmålade	Vitmålade	Fönsterbänk i natursten
Kök	Ekparkett	Vitmålade	Vitmålade	Köksinredning och vitvaror enligt ritning
Sovrum	Ekparkett	Vitmålade	Vitmålade	Garderobsskåp
Bad	Klinker	Kakel	Vitmålade	Tvättmaskin, torktumlare alt kombi, sedvanliga sakvaror
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Vitmålade	Sedvanliga sakvaror
Klädkammare	Ekparkett	Vitmålade	Vitmålade	Hylla med klädstång

Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrade genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade.

C. Preliminär kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Preliminär produktionskostnad inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter mm.	287 843 000
Markförvärv inklusive lagfarts - och inskrivningskostnader mm.	70 261 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	358 104 000

Skattemässigt ingångsvärde mark vid förvärvstillfället 34 596 750 kr, preliminärt värde.

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men är bedömt till ca 213 872 000 kr med värdeår 2023 fördelat på 207 600 000 kr för bostäder, 0 kr för lokaler och 6 272 000 kr för garage.

D. Finansieringsplan

Lån	Belopp, kr	Bindningstid ¹⁾	Räntesats ¹⁾	Räntor ²⁾	Amortering ³⁾
Swedbank	27 561 000	1 år	5,02%	1 383 562	275 610
Swedbank	27 561 000	3 år	4,56%	1 256 782	275 610
Swedbank	27 562 000	5 år	4,25%	1 171 385	275 620
Summa lån	82 684 000			3 811 729	826 840
Insatser och upplåtelseavgifter ⁴⁾	275 420 000				
Överfinansiering					
Summa finansiering	358 104 000				

¹⁾ Berorande på räntelaget vid tidpunkten för slutföringen kan annan kombination av bindningstider bli aktuell. Total amorteringstid beräknas till ca 50 år. Säkerhet för lånen är pantbrev

²⁾ Vid räntebereäkningen har hänsyn tagits till amorteringar.

³⁾ Amortering på lånen beräknas kunna göras med ca 1% år 1, därefter antas det amorterade beloppet öka med ca 3% per år.

⁴⁾ Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning daterad 2023-08-07.

E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter

Kapitalkostnader, år 1

Räntor			3 811 729	
Avgår räntesubvention			0	
Planenlig avskrivning, 80 år *)	3 598 038	Levståndsöverskottet del =amortering	826 840	4 638 569

*) Efter bokföringsrådets klargörande är progressiv avskrivning inte tillämplig för avskrivning av byggnader varför en linjär avskrivning med en genomsnittlig avskrivningstid på 80 år tillämpas här. Den genomsnittliga avskrivningstiden är beräknad utifrån teknisk livslängd för en byggnads olika komponenter och avskrivningarna tillämpas på byggnadens anskaffningsvärde. Föreningen har bedömt att BFNAR 2012:1 (K3) är bästa alternativet för upprättande av föreningens årsredovisning. Årsavgifterna är beräknade för att täcka föreningens löpande utbetalningar som drift, skattor, amorteringar, fastighetskostnader, samt avsättning för yttre underhåll. Det resulterar i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Driftkostnader inkl. moms i förekommande fall, år 1

Styrelsearvodet (inkl arbetsgivaravgift)	123 000
Administrativ och ekonomisk förvaltning	342 000
Fastighetsskötsel exkl. trappstädning	440 000
Trappstädning	177 500
Renhållning och sotning	161 000
Vatten- och avloppsavgifter	251 000
Elavgifter - belysning o motorer	147 000
Försäkringar	51 000
Medlemsavgift HSB	33 800
Diverse kostnader	98 000
Uppvärmning el radhus	300 000
Bredband, TV & IP-Telefoni	251 808
Gemensamhetsanläggning	54 000
Övrigt Hushållsel	332 000
Löpande underhåll	147 000
Uppvärmning	317 000
	3 226 108

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar

Fond för yttre underhåll	351 000
Fond för inre underhåll (ev. avsättning beslutas av styrelsen)	0

Övriga kostnader

Fastighetsskatt (eller motsv) för lokaler och garage	62 720
--	--------

(För bostäderna utgår ingen fastighetsavgift förrän fr o m år 16)

Summa beräknade årliga kostnader	8 278 396
---	------------------

Intäkter*Årsavgifter*

Årsavgift fördelad efter andelstal	6 488 588	
Hushållsel*)	332 000	
Varmvatten*)	126 000	
Bredband, TV & Tele*)	251 808	
Uppvärmning el radhus*)	300 000	
<i>Hyror</i>		
Hyror garage och parkeringsplatser	780 000	8 278 396

*) Del av årsavgiften som fördelas på annat sätt, i enlighet med vad som anges under avsnitt I.

Fördelning och andelstal framgår av lägenhetsförteckningen som är daterad 2023-08-07.

F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad kr per kvm BOA	45 808
Belåning kr per kvm BOA år 1	10 577
Insatser och upplåtelseavgifter kr per kvm BOA	35 231
Driftkostnader kr per kvm BOA år 1	413
Årsavgift fördelade efter andelstal kr per kvm BOA år 1	830
Fondavsättning och amortering kr per kvm BOA år 1	151
Årsavgift kr per kvm (inkl hushållsel kallvatten och bredband, TV, Tele)	921

G. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning, se bilaga daterad 2023-08-07.

Lägenhetsareor har angivits av arkitekt.

H. Ekonomisk prognos inkl kassaflöde och känslighetsanalys

År		1	2	3	4	5	6	11	16
Fastighetelin, kkr									
Ingående skuld		82 684	81 857	81 005	80 127	79 223	78 292	73 198	67 298
Amortering		-827	-852	-878	-904	-931	-959	-1 112	-1 288
Utgående skuld		81 857	81 005	80 127	79 223	78 292	77 333	72 086	66 010
Utgående likviditet, kkr (Motsv yttre fond - Per underh), kkr		351	709	1 082	1 468	1 781	2 105	3 698	5 035
Utbetalningar och avsättningar, kkr									
	Ränta	Årlig förändring:							
Låneräntor	4,61%	3 812	3 774	3 734	3 694	3 652	3 609	3 374	3 102
Avskrivning motsv amorteringar	3%	827	852	878	904	931	959	1 112	1 288
Avsättning fond för yttre underhåll	2%	351	358	365	372	380	388	428	472
Driftkostnader	2%	2 909	2 967	3 027	3 087	3 149	3 212	3 546	3 915
Uppvärmning	2%	517	523	530	536	543	550	586	627
Periodiskt underhåll	Enl Plan	0	0	0	0	86	88	194	322
Fastighetskatt (eller motsvarande)	2%	63	64	65	67	68	69	76	84
Resultat									
Summa		8 278	8 338	8 399	8 460	8 609	8 675	9 118	9 891
Inbetalningar, kkr									
Debitering hushållsel	2%	332	339	345	352	359	367	405	447
Debitering varmvatten	2%	126	129	131	134	136	139	154	170
Debitering kallvatten	2%	0	0	0	0	0	0	0	0
Uppvärmning el radhus	2%	500	506	512	518	525	531	566	604
Debitering Bredband, TV och IP-tel	2%	252	257	262	267	273	278	307	339
Hyror lokaler	2%	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyror Garageplatser	2%	780	796	812	828	844	861	951	1 050
Intäkt ränta	1,50%	0	8	13	19	24	29	53	74
Nödvändig nivå på årsavgifter		6 489	6 505	6 524	6 542	6 648	6 670	6 883	7 408
Summa		8 278	8 338	8 399	8 460	8 609	8 675	9 118	9 891
Nödvändig nivå på årsavgifter, kr/m2 löpande		830	832	834	837	850	853	880	948
Nödvändig nivå på årsavgifter, kr/m2 realk		830	816	802	789	785	773	722	704
Avskrivning bokföring		3 598	3 598	3 598	3 598	3 598	3 598	3 598	3 598
Årsavgifter	2%	6 489	6 618	6 751	6 886	7 023	7 164	7 910	8 733
Löpande penningvärde									
	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Nödvändig nivå på årsavgifter, kr/m2 löpande		830	832	834	837	850	853	880	948
Huvudalternativ men förändring ränta (per följande årsavgifter/m2)									
-1%		830	727	730	735	749	753	786	862
+1%		830	937	938	939	951	953	974	1 034
+2%		830	1 041	1 041	1 042	1 053	1 053	1 067	1 120
Huvudalternativ men förändring Inflation (per följande årsavgifter/m2)									
-1%		830	830	830	830	840	840	851	893
+1%		830	834	839	844	861	867	913	1 010
+2%		830	837	844	852	872	881	948	1 081

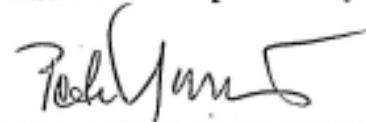
I. Särskilda förhållanden

1. Medlem i föreningen som förvärvar bostadsrätt skall erlägga insats och årsavgift med belopp som angivits eller som styrelsen beslutar.
Överlåtelseavgift och avgift för pantsättning av bostadsrätten kan i enlighet med bostadsrättsföreningens stadgar tas ut
2. Medlem i föreningen är skyldig att vara medlem i HSB Södertälje och skall för medlemskapet erlägga minst en andel.
3. Bostadsrättshavare ansvarar själva för underhåll och skötsel av sin uteplats och tomt.
4. Bostadsrättsföreningen tecknar kollektivt avtal för hushållsel varvid kostnaden fördelas mellan respektive bostadsrättshavare efter faktisk förbrukning som en del av årsavgiften.
5. Bostadsrättsföreningen har en kollektiv anslutning för TV, telefoni och bredband. Kostnaden för detta ingår i årsavgiften med ett fast belopp per lägenhet.
6. Kostnaden för varmvatten ingår i årsavgiften och debiteras respektive bostadsrättshavare individuellt efter faktisk förbrukning fränsett radhusen som värmer upp sitt eget varmvatten.

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

Södertälje 2023-08-21

HSB Brf Idrottsparken i Nykvarn



Peter Lennartsson



Lucas Jansson



Anders Nivång



Stefan Sand



Bengt Zetterberg

2023083004259

Lägenhetsförtäckning, År 1

HSB Brf Idröttsparken i Nykvam



2023-08-07

Has	Trapp hus	Plan	Lgh nr	Antal rum	Kod ¹⁾	Kod ²⁾	Lgh-areal	Ansvgrfl ^{***} År 1	Ansvgrfl ^{***} Kvadr	Månads- avgift År 1	TV, bredband, Tele Kontak ^{****}	Balkbalk (Schablon) Kvadr ^{*****}	Appgränning 6-1st el (Schablon) Kvadr ^{*****}	Expromov (Schablon) Kvadr ^{*****}	Summa avgifter per månad	Imoat kr	Upphållsavgift [†] kr	Pris kr	Pris l/m ²	Anbudal
A	E	2	0045	2 rok	B	B	50,5	48 721	965	4 060	244	179	0	117	4 600	1 659 428	460 572	2 120 000	41 980	0,750872%
A	E	2-3	0046	4 rok	BTD	BT	109,5	92 826	848	7 736	244	388	0	255	8 622	3 161 635	1 118 365	4 280 000	39 087	1,430604%
A	F	0	0047	3 rok	B	U	76,5	67 522	883	5 627	244	271	0	178	6 320	2 299 788	450 212	2 750 000	35 948	1,040628%
A	F	0	0048	4 rok	BTD	U	96,0	82 920	864	6 910	244	340	0	223	7 717	2 824 241	670 759	3 495 000	36 406	1,277937%
A	F	1	0049	2 rok	B	B	63,0	58 610	930	4 884	244	223	0	146	5 497	1 996 248	353 752	2 350 000	37 302	0,903280%
A	F	1	0050	2 rok	B	B	50,5	48 721	965	4 060	244	179	0	117	4 600	1 659 428	390 572	2 050 000	40 594	0,750872%
A	F	1	0051	3 rok	BTD	B	84,0	75 053	893	6 254	244	297	0	195	6 991	2 556 276	638 724	3 195 000	38 036	1,156686%
A	F	2	0052	2 rok	B	B	63,0	58 610	930	4 884	244	223	0	146	5 497	1 996 248	398 752	2 395 000	38 016	0,903280%
A	F	2	0053	2 rok	B	B	50,5	48 721	965	4 060	244	179	0	117	4 600	1 659 428	460 572	2 120 000	41 980	0,750872%
A	F	2-3	0054	4 rok	BTD	BT	109,5	92 826	848	7 736	244	388	0	255	8 622	3 161 635	1 088 365	4 250 000	38 813	1,430604%
A	G	0	0055	3 rok	B	U	76,5	67 522	883	5 627	244	271	0	178	6 320	2 299 788	500 212	2 800 000	36 601	1,040628%
A	G	0	0056	4 rok	BTD	U	96,0	82 920	864	6 910	244	340	0	223	7 717	2 824 241	670 759	3 495 000	36 406	1,277937%
A	G	1	0057	3 rok	B	B	63,0	58 610	930	4 884	244	223	0	146	5 497	1 996 248	383 752	2 380 000	37 778	0,903280%
A	G	1	0058	2 rok	B	B	51,0	49 058	962	4 088	244	180	0	119	4 632	1 670 904	379 096	2 050 000	40 196	0,756065%
A	G	1	0059	3 rok	BTD	B	84,0	75 053	893	6 254	244	297	0	195	6 991	2 556 276	638 724	3 195 000	38 036	1,156686%
A	G	2	0060	3 rok	B	B	63,0	58 610	930	4 884	244	223	0	146	5 497	1 996 248	433 752	2 430 000	38 571	0,903280%
A	G	2	0061	2 rok	B	B	51,0	49 058	962	4 088	244	180	0	119	4 632	1 670 904	449 096	2 120 000	41 569	0,756065%
A	G	2-3	0062	4 rok	BTD	BT	109,5	92 826	848	7 736	244	388	0	255	8 622	3 161 635	1 088 365	4 250 000	38 813	1,430604%
R08	63	5	0063	5 rok	BTD	TU	143,5	104 450	728	8 704	244	508	1 088	0	10 544	3 557 556	937 444	4 495 000	31 324	1,609754%
R08	64	5	0064	4 rok	BTD	TU	125,0	92 354	739	7 696	244	442	948	0	9 331	3 145 569	504 431	3 650 000	29 200	1,423334%
R08	65	5	0065	5 rok	BTD	TU	143,5	104 450	728	8 704	244	508	1 088	0	10 544	3 557 556	822 444	4 380 000	30 523	1,609754%
R09	66	6	0066	5 rok	BTD	TU	143,5	104 450	728	8 704	244	508	1 088	0	10 544	3 557 556	767 444	4 325 000	30 139	1,609754%
R09	67	6	0067	4 rok	BTD	TU	125,0	92 354	739	7 696	244	442	948	0	9 331	3 145 569	449 431	3 595 000	28 760	1,423334%
R09	68	6	0068	5 rok	BTD	TU	143,5	104 450	728	8 704	244	508	1 088	0	10 544	3 557 556	822 444	4 380 000	30 523	1,609754%
R10	69	7	0069	5 rok	BTD	TU	143,5	104 450	728	8 704	244	508	1 088	0	10 544	3 557 556	767 444	4 325 000	30 139	1,609754%
R10	70	7	0070	4 rok	BTD	TU	125,0	92 354	739	7 696	244	442	948	0	9 331	3 145 569	449 431	3 595 000	28 760	1,423334%
R10	71	2	0071	5 rok	BTD	TU	143,5	104 450	728	8 704	244	508	1 088	0	10 544	3 557 556	822 444	4 380 000	30 523	1,609754%
R11	72	2	0072	4 rok	BTD	TU	143,5	104 450	728	8 704	244	508	1 088	0	10 544	3 557 556	767 444	4 325 000	30 139	1,609754%
R11	73	3	0073	4 rok	BTD	TU	143,5	104 450	728	8 704	244	508	1 088	0	10 544	3 557 556	822 444	4 380 000	30 523	1,609754%
R11	74	3	0074	5 rok	BTD	TU	143,5	104 450	728	8 704	244	508	1 088	0	10 544	3 557 556	767 444	4 325 000	30 139	1,609754%
R12	75	4	0075	5 rok	BTD	TU	143,5	104 450	728	8 704	244	508	1 088	0	10 544	3 557 556	822 444	4 380 000	30 523	1,609754%
R12	76	4	0076	4 rok	BTD	TU	125,0	92 354	739	7 696	244	442	948	0	9 331	3 145 569	449 431	3 595 000	28 760	1,423334%
R12	77	5	0077	5 rok	BTD	TU	143,5	104 450	728	8 704	244	508	1 088	0	10 544	3 557 556	937 444	4 495 000	31 324	1,609754%
R13	78	5	0078	5 rok	BTD	TU	143,5	104 450	728	8 704	244	508	1 088	0	10 544	3 557 556	637 444	4 195 000	29 233	1,609754%
R13	79	5	0079	4 rok	BTD	TU	125,0	92 354	739	7 696	244	442	948	0	9 331	3 145 569	349 431	3 495 000	27 960	1,423334%
R13	80	1	0080	5 rok	BTD	TU	143,5	104 450	728	8 704	244	508	1 088	0	10 544	3 557 556	737 444	4 295 000	29 930	1,609754%
R14	81	1	0081	5 rok	BTD	TU	143,5	104 450	728	8 704	244	508	1 088	0	10 544	3 557 556	737 444	4 295 000	29 930	1,609754%
R14	82	2	0082	4 rok	BTD	TU	125,0	92 354	739	7 696	244	442	948	0	9 331	3 145 569	449 431	3 595 000	28 760	1,423334%
R14	83	2	0083	5 rok	BTD	TU	143,5	104 450	728	8 704	244	508	1 088	0	10 544	3 557 556	837 444	4 395 000	30 627	1,609754%
R15	84	3	0084	5 rok	BTD	TU	143,5	104 450	728	8 704	244	508	1 088	0	10 544	3 557 556	837 444	4 395 000	30 627	1,609754%
R15	85	3	0085	4 rok	BTD	TU	125,0	92 354	739	7 696	244	442	948	0	9 331	3 145 569	504 431	3 650 000	29 200	1,423334%
R15	86	4	0086	5 rok	BTD	TU	143,5	104 450	728	8 704	244	508	1 088	0	10 544	3 557 556	887 444	4 445 000	30 976	1,609754%
Summa hus		A					4 521,5	4 078 549	339 879					381 506	1 38 914 548	37 850 452	1 76 765 000	39 094	62,85762%	

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Idrottsparken i Nykvarn



2023-08-07

Bas	Trapp bas	Plan	Lgh nr	Antal rum	Kod ¹⁾	Kod ²⁾	Lgh- area	Ansavgift ³⁾ År 1	Ansavgift ³⁾ Kölm2	Månads- avgift År 1	TV (redovisad, Tele Kölm2****)	Hushållsel (Schablon) Kölm2****)	Uppvärmning R- et (Schablon) Kölm2****)	Tappvarmer (Schablon) Kölm2****)	Samman- avgifter per månad	Innets kr	Uppläsningst kr	Pris kr	Pris kvm2	Analysbil
Storrna bas	R08						412,0	301 255		25 105					30 420	10 260 681	2 264 319	12 525 000	30 400	4,642842%
Storrna bas	R09						412,0	301 255		25 105					30 420	10 260 681	2 039 319	12 300 000	29 854	4,642842%
Storrna bas	R10						412,0	301 255		25 105					30 420	10 260 681	2 039 319	12 300 000	29 854	4,642842%
Storrna bas	R11						412,0	301 255		25 105					30 420	10 260 681	2 039 319	12 300 000	29 854	4,642842%
Storrna bas	R12						412,0	301 255		25 105					30 420	10 260 681	2 209 319	12 470 000	30 267	4,642842%
Storrna bas	R13						412,0	301 255		25 105					30 420	10 260 681	1 724 319	11 985 000	29 090	4,642842%
Storrna bas	R14						412,0	301 255		25 105					30 420	10 260 681	2 024 319	12 285 000	29 818	4,642842%
Storrna bas	R15						412,0	301 255		25 105					30 420	10 260 681	2 229 319	12 490 000	30 316	4,642842%

¹⁾ Innehåll
²⁾ Rf=Badrum + separat WC
³⁾ U=Utgåst
⁴⁾ RfD=Badrum + separat WC med dusch
⁵⁾ Tv=Terras
⁶⁾ Del av besvärgs och tvättan eller utskick.
⁷⁾ Del av besvärgs och tvättan på annat sätt.

Totalt HSB Brf Idrottsparken i Nykvarn	7 817,5	6 488 588	540 716	20 984	27 667	25 000	10 500	624 863	221 000 000	54 420 000	275 420 000	35 231	100,00000000%
---	----------------	------------------	----------------	---------------	---------------	---------------	---------------	----------------	--------------------	-------------------	--------------------	---------------	----------------------

Medelhal olika lägenhetstyper

Lägenhetstyp	2 rok	25 st	55,0	52 308	4 359	1 781 601	442 599	2 224 200	40 411	20,153861%
Lägenhetstyp	3 rok	24 st	75,7	68 060	5 672	2 318 126	616 249	2 934 375	38 770	25,174217%
Lägenhetstyp	4 rok	21 st	110,9	89 344	7 445	3 043 050	745 522	3 788 571	34 161	28,915857%
Lägenhetstyp	5 rok	16 st	143,5	104 450	8 704	3 557 556	806 819	4 364 375	30 414	25,756063%

Lägst pris	2 050 000
Medelpris	3 202 558
Högsta pris	4 495 000
Lägst pris/m2	27 960
Medelpris/m2	35 231
Högsta pris/m2	42 574
Lägst månadsavgift	4 060
Medel månadsavgift	6 287
Högsta månadsavgift	8 704

Intyg

Undertecknad, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för **HSB Bostadsrättsförening Idrottsparken i Nykvarn**, org nr 769639-5479, daterad 2023-08-21 intygar härmed följande.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Intyget avser en bedömning av en beräknad kostnad. Jag bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

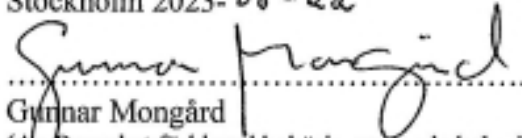
De uppgifter som lämnats i planen av betydelse för mitt ställningstagande stämmer överens med tillgängliga handlingar, vilka inhämtats digitalt. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

Jag har inte besökt platsen för projektet då jag bedömer att tillräcklig information finns i de dokument enligt nedan som jag tagit del av.

Jag omfattas av ansvarsförsäkring, tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

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

Stockholm 2023-08-22



Gunnar Mongård

(Av Boverket förklarad behörig avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

Förteckning över handlingar avseende HSB Brf Idrottsparken i Nykvarn som, förutom den ekonomiska planen, har granskats:

Stadgar och registreringsbevis, registrerade 2021-01-29 resp daterat 2023-04-03

Försäljningsbroschyrer flerbostadshus respektive radhus, odaterade

Marknadsanalys Nykvarn IP, HSB 2020-04-17

Fastighetsrapport Infotorg/Bisnode för *Nykvarn Nykvarn 10:17, 10:25 och 10:27*, 2023-04-03

Detaljplan för Nykvarn 10:25 och 10:27 m fl, lagakraft 2020-07-15

Beslut om bygglov, 2021-05-06

Bygglovshandlingar med Situationsplan och planritningar, 2021-11-30, rev senast 2022-09-27

Bofaktablad med lägenhetsritningar, 2022-01-14

Två fotografier som visar det pågående byggprojektet

Bedömning taxeringsvärde, kollad 2023-05-31

Aktieöverlåtelseavtal avseende Mark 1 i Södertälje AB, 2022-02-04 ¹⁾

Transportavtal varigenom bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheten *Nykvarn Nykvarn 10:25*, 2022-02-25 ²⁾

Totalentreprenadkontrakt nyproduktion av bostäder m m, 2022-12-07 ³⁾

Uppdragsavtal byggnadsadministrativa tjänster, 2021-05-17 ³⁾

Erbjudna hypoteksräntor slutlig finansiering, 2023-08-14 ⁴⁾

Utfästelse om räntekompensation, 2023-08-18 ³⁾

HSB:s Trygghetsgaranti, 2021-09-13 ³⁾

Finansierings- och Driftskostnadskalkyl, 2023-06-14

Motparter

¹⁾ Skogstrakten Holding AB

²⁾ Mark 1 i Södertälje AB

³⁾ HSB Produktion i Södertälje HB

⁴⁾ Swedbank

Intyg enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

Undertecknad intygsgivare, har för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap. 2 §, granskat ekonomiska planen daterad den 21/8-23 avseende HSB Brf Idrottsparken i Nykvarn, org nr 769639-5479, och får härmed lämna följande intyg:

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av Brf's verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats överensstämmer med innehållet i för mig tillgängliga handlingar.

Brf uppfyller därmed, enligt min bedömning, samtliga krav enligt bostadsrättslagen och förutsättningar för registrering enligt 1 kap. 5 § i bostadsrättslagen är därmed uppfyllda.

I planen redovisade beräkningar bedöms som vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Jag har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Jag bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för min granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och fotografier från byggarbetsplatsen. Jag bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Jag omfattas av ansvarsförsäkring, tecknad hos TryggHansa.

Stockholm den 22/8 - 2023



Hans Lindström

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg avseende kostnadskalkyler och ekonomiska planer.

Tillgängliga handlingar, förutom ekonomiska planen, vid min granskning:

Registreringsbevis för HSB Brf Idrottsparken i Nykvarn	utfärdat	2023-04-23
Stadgar för HSB Brf Idrottsparken i Nykvarn	registrerad	2021-01-29
Aktieöverlåtelseavtal avseende Mark 1 i Södertälje AB inkl bilagor 1)	daterad	2022-02-24
Köpbrev Nykvarn 10:25 3)	daterad	2022-02-25
Totalentreprenadkontrakt nyproduktion bostäder 2)	daterad	2022-12-07
Uppdragsavtal byggnadsadministrativa tjänster 2)	daterad	2021-05-17
HSB Trygghetsgaranti 2)	daterad	2021-09-13
Utfästelse om räntekompensation 2)	daterad	2023-08-22
Swedbank, finansieringsoffert med indikativa räntor	daterad	2023-08-14
Fastighetsdatautdrag Nykvarn 10:17, 10:25 och 10:27 - Infotorg/Bisnode	daterad	2023-04-03
Beslut om bygglov, Bygg och miljönämnden Nykvarns kommun	daterad	2021-05-06
Detaljplan för Nykvarn 10:25, 10:27 mfl	laga kraft	2020-07-15
Lägenhetsritningar med bofakta	daterade	2022-01-14
Säljbroschyr HSB Brf Idrottsparken	daterad	2021-05-12
Marknadsanalys Nykvarns IP	daterad	2020-04-17
Plan- sektion- och fasadritningar, bygglovhandlingar	daterade	2021-11-30
Reviderade 2021-12-16, 2022-01-28, 2022-04-13, 2022-09-27		
Bedömt taxeringsvärde	daterad	2023-05-31
Finansierings- och driftskostnadskalkyl	daterad	2023-06-14
2 fotografier från byggarbetsplats	odaterade	

Motparter:

1) Skogstrakten Holding AB

2) HSB Produktion i Södertälje HB

3) Mark 1 i Södertälje AB