Registrerades av Bolagsverket
2019-04-11 10:05
R194152/19

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Stinsen i Norrköping
(Org.nr. 769631-2227)

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar....2
B. Beskrivning av fastigheten....3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv....5
D. Preliminär finansieringsplan....5
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader....6
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter....8
G. Nyckeltal....11
H. Ekonomisk prognos....12
I. Känslighetsanalys....13
J. Särskilda förhållanden....14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Stinsen i Norrköping, organisationsnr. 769631-2227, som registrerats hos Bolagsverket 2015-11-20, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende för privat nyttjande utan tidsbegränsning samt lokaler för uthyrning.

Angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning beräknas ske med början i slutet av augusti 2019.

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 kostnaderna för fastighetsförvärv på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i februari månad 2019.

Fastigheten (tomten) har förvärvats genom köp av det aktiebolag som äger den. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) motsvarar bolagets marknadsvärde. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskilling motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Bolaget kommer senare att likvideras.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet för tomten, tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst.

I samband med förvärvet av fastigheten, som skett genom köp av aktier, skrev föreningen upp värdet på fastigheten samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrevs ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller eget kapital.

Byggnadsprojektet genomförs som ett total åtagande från Kärnhem Bostadsproduktion AB (OBOS Kärnhem) enligt entreprenadkontrakt tecknat 2017-05-16. OBOS Kärnhem svarar under sex månader efter godkänd slutbesiktning för de kostnader som uppstår för föreningen på grund av lägenheter som inte går att upplåta. Därefter skall OBOS Kärnhem förvärva sådana lägenheter. OBOS Kärnhem garanterar vidare under de tre första åren efter godkänd slutbesiktning de hyresintäkter för lokalen som anges i denna ekonomiska plan.

Mellan föreningen och OBOS Kärnhem har tecknats avtal om Bostadsrättsgaranti, innebärande att OBOS Kärnhem, under en tid av sju år från färdigställandet av projektet, och om föreningen så önskar, skall överta de bostadsrätter som eventuellt blir återlämnade till föreningen efter att tidigare ha försålts genom OBOS Kärnhems försorg.

Som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskotten till bostadsrättsinnehavare som omnämns i 4 kap 2 § 2p bostadsrättslagen, lämnas förskottsgarantiförsäkring genom Gar-Bo Försäkrings AB eller Moderna Garanti.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Mässingen 3
Adress:	Rodgagatan 1, 3/Sveagatan 3, 5/Godsgatan 7, 9, 11
Tomtens areal:	ca 2 212 m^2
Lägenhetsarea:	ca 4 306 m^2
Lokalarea:	ca 87 m^2

BYGGNADERNAS ANTAL OCH UTFORMNING SAMT GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH ANORDNINGAR

56 lägenheter fördelat i två huskroppar på 3-6 våningar. Under huskropparna finns garage- och källare. I bottenplan finns en lokal för uthyrning till kommersiell verksamhet.

Husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar
Byggnaderna är för värmeleverans anslutna till fjärrvärme. Ventilation sker med till- och frånluftssystem med återvinning. I varje trapphus finns hiss, totalt 4 stycken hissar. Bostäderna är anslutna till internet/tv/telefoni. Individuell mätning av el, kall- och varmvatten. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral, el-central och fläktrum finns i källaren.

Gemensamma anordningar på tomtmark
På gården anläggs gångvägar, gräsytor och gemensam uteplats. Träd, buskar och perenner planteras. På gården finns även belysning, sittplatser och en sandlåda.

Gemensamma utrymmen
Byggnaderna har fyra trapphus och det finns en gemensam takterrass. Gemensamma utrymmen med fastighetsförråd, barnvagns- och rullstolsförråd, städ och cykelförråd finns i källaren. I bottenplan finns ett gemensamt miljörum och en gemensamhetslokal med gym och bastu.

Parkering
Föreningen kommer inneha andelar i parkeringsbolag för parkeringsgarage under byggnaderna. Parkeringsbolaget kommer att ansvara för uthyrning av parkeringsplatser. Driftkostnader gällande parkeringsdelen finns beaktade i denna kalkyl. Nedfarten till garaget ligger på intilliggande fastighet Mässingen 2 och en gemensamhetsanläggning kommer att bildas.

Gemensamhetsanläggning
Mässingen GA:1 har bildats för Rodgagatan. Föreningen svarar för 38 andelar, av gemensamhetsanläggningens totala 103 andelar. Föreningen beräknas svara för 38/103 av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning för nedfart till garage och tillträde till gård kommer att bildas mellan Mässingen 2 och 3.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Bostadshus

Grundläggning:	Betongbjälklag. Källare och garage under byggnaderna.
Yttervägg:	Fasadmaterial av tegel, puts, plåt, kalksten och träpanel.
Rumsskiljande väggar:	Trä- alt stålreglar med gipsskivor, mineralull för ljudisolering. Betongväggar.
Mellanbjälklag:	Betong.
Yttertak:	Plåt. Sedum på de lägre belägna taken på hus E.
Fönster:	Aluminiumbeklädda träfönster.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning.
Hushållsel:	Separat mätning för varje lägenhet.
Värmeanläggning:	Fjärrvärme med vattenburna radiatorer och konvektorer.
Vatten:	Separat mätning för varje lägenhet.
Internet/tv/telefoni:	Anslutet till fibernät. Tjänsteleverans med Triple Play beställs kollektivt och betalas separat av varje bostadsrättshavare.

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING (exkl. eventuella tillval)

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré	Klinker	Målat	Målat
Hall	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
Vardagsrum	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
Allrum	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
Kök	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
Sovrum, sovdel	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
Skafferi	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
Klädkammare	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
Bad/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat
WC/Dusch/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat
WC/D	Klinker	Kakel	Målat
Bad	Klinker	Kakel	Målat
Tvätt	Klinker	Väv	Målat

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet	51 050 000
Entreprenadkostnader	166 968 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	**218 018 000**

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom OBOS Kärnhems entreprenadförsäkring eller av OBOS Kärnhem anlitat byggentreprenadföretag.

Taxeringsvärdet är preliminärt beräknat till 111 546 000 kr, varav byggnadsvärdet beräknat till 84 000 000 kr.

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

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

Investeringslån totalt	62 440 000

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Insatser	155 578 000
Summa beräknad finansiering	**218 018 000**

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånens utbetalning).

Totalt lån: 62 440 000 kr. Ränta: 2,2 %		1 373 680
Beräknad kapitalkostnad år 1		**1 373 680**
Delsumma amortering Amortering 625 000 kr per år		**625 000**
Avsättning till fastighetsunderhåll		**175 000**
Driftkostnader och övriga kostnader		
Ekonomisk förvaltning	90 000	
Arvode styrelse och revisor	60 000	
Fastighetsförsäkring	52 000	
Löpande underhåll	108 000	
Fastighetsskötsel	194 000	
Snöröjning	30 000	
Hissdrift	32 000	
Gemensam el	100 000	
Gemensamt vatten	10 000	
Värme, fjärrvärme exkl varmvatten	200 000	
Gemensamhetsanläggning	30 000	
Renhållning	75 000	
Fönsterputs*	20 000	
Bilpool	66 000	
Fiber för fastighetsstyr	3 000	
Fastighetsskatt lokal/garage	77 000	

* Fönsterputs för allmänna utrymmen gäller även utsida fönster 1 ggr/år på fönster i trapphus samt ej öppningsbara fönster mot Sveagatan och Drottninggatan som ej kan putsas från lägenhet.

Delsumma driftskostnader	**1 147 000**
Driftsreserv	**58 232**

Fastighetsavgift för lägenheter utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande. Enligt dagens regler är fastighetsavgiften 1377 kr per lägenhet. År 16 beräknas föreningens totala fastighetsavgift till ca 104 000 kr.

Summa beräknade årliga kostnader	**3 378 912**

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt bostadsrättsföreningen). Gäller kostnader som: kall- och varmvatten samt hushållsel. Årskostnaderna härför beräknas till 9680 kr/lgh och år för 88 m^2 (110 kr/m^2 och år).

Föreningen kommer vara kollektivt ansluten till Telia Triple Play för internet, tv och telefoni. Kostnader för detta tillkommer och beräknas till 2436 kr/lgh och år (203 kr/mån).

AVSKRIVNINGAR

I uppställningen ovan visas endast likviditetspåverkande kostnader (dvs. utbetalningar), som då skall täckas av årsavgifterna. I denna ekonomiska plan omfattar kalkylen en resultatpåverkande bokföringsmässig linjär avskrivning på 120 år av beräknad anskaffningskostnad avseende fastighetens byggnad. Det åligger föreningens styrelse att självt slutgiltigt bedöma nivån på avskrivningen och att säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter andelstal.

Årsavgifter	2 938 512
Hyresintäkter garage	336 000
Hyresintäkter lokal	104 400
Summa beräknade årliga intäkter	**3 378 912**

LÄGENHETSREDOVISNING

Redovisning över insatser, andelstal, årsavgifter m.m.
Andelstal fördelas utefter lägenhetsarean där lägenhetsarean upp till 60 m² medtages till 100% och överskjutande lägenhetsarea medtages till 50%.

Lägenhet	Typ	Boarea (m²)	Insats (kr)	Andelstal	Årsavgift (kr)	Månads-avgift (kr)	Uppskattad driftkostnad /månad (kr)	Uppskattad kostnad Triple Play /mån (kr)
A:1001	3 RoK	77	2 698 000	1,8693%	54 924	4 577	706	203
A:1002	Studio	44	1 548 000	1,2007%	35 280	2 940	403	203
A:1003	2 RoK	59	2 098 000	1,6100%	47 304	3 942	541	203
A:1101	3 RoK	78	2 698 000	1,8829%	55 332	4 611	715	203
A:1102	Studio	44	1 598 000	1,2007%	35 280	2 940	403	203
A:1103	3 RoK	88	3 038 000	2,0194%	59 340	4 945	807	203
A:1201	3 RoK	78	2 768 000	1,8829%	55 332	4 611	715	203
A:1202	Studio	44	1 648 000	1,2007%	35 280	2 940	403	203
A:1203	3 RoK	88	3 098 000	2,0194%	59 340	4 945	807	203
A:1301	3 RoK	78	2 938 000	1,8829%	55 332	4 611	715	203
A:1302	Studio	44	1 698 000	1,2007%	35 280	2 940	403	203
A:1303	3 RoK	88	3 198 000	2,0194%	59 340	4 945	807	203
A:1401	4 RoK	99	3 648 000	2,1695%	63 756	5 313	908	203
A:1402	4 RoK	108	3 798 000	2,2923%	67 356	5 613	990	203
A:1501	3 RoK	83	3 398 000	1,9512%	57 336	4 778	761	203
A:1502	3 RoK	81	3 348 000	1,9239%	56 532	4 711	743	203
B:1001	2 RoK	59	2 098 000	1,6100%	47 304	3 942	541	203
B:1101	3 RoK	78	2 798 000	1,8829%	55 332	4 611	715	203
B:1102	Studio	44	1 448 000	1,2007%	35 280	2 940	403	203
B:1103	3 RoK	88	3 038 000	2,0194%	59 340	4 945	807	203
B:1201	5 RoK	141	4 598 000	2,7425%	80 592	6 716	1 293	203
B:1202	Studio	44	1 498 000	1,2007%	35 280	2 940	403	203
B:1203	3 RoK	88	3 098 000	2,0194%	59 340	4 945	807	203
B:1301	Studio	44	1 798 000	1,2007%	35 280	2 940	403	203
B:1302	3 RoK	88	3 198 000	2,0194%	59 340	4 945	807	203
B:1401	4 RoK	102	3 898 000	2,2104%	64 956	5 413	935	203
B:1402	4 RoK	108	3 798 000	2,2923%	67 356	5 613	990	203
B:1501	3 RoK	91	3 748 000	2,0603%	60 540	5 045	834	203
B:1502	3 RoK	81	3 348 000	1,9239%	56 532	4 711	743	203
C:1001	6 RoK	149	4 898 000	2,8517%	83 796	6 983	1 366	203
C:1002	6 RoK	149	4 948 000	2,8517%	83 796	6 983	1 366	203
D:1001	3 RoK	83	2 798 000	1,9512%	57 336	4 778	761	203
D:1002	Studio	44	1 548 000	1,2007%	35 280	2 940	403	203
D:1003	1 RoK	29	1 098 000	0,7914%	23 256	1 938	266	203
D:1101	3 RoK	85	2 938 000	1,9784%	58 140	4 845	779	203
D:1102	Studio	44	1 598 000	1,2007%	35 280	2 940	403	203
D:1103	3 RoK	88	3 038 000	2,0194%	59 340	4 945	807	203
D:1201	3 RoK	85	3 018 000	1,9784%	58 140	4 845	779	203
D:1202	Studio	44	1 648 000	1,2007%	35 280	2 940	403	203
D:1203	3 RoK	88	3 098 000	2,0194%	59 340	4 945	807	203
D:1301	4 RoK	106	3 628 000	2,2650%	66 552	5 546	972	203
D:1302	4 RoK	108	3 698 000	2,2923%	67 356	5 613	990	203
D:1401	3 RoK	81	3 238 000	1,9239%	56 532	4 711	743	203
D:1402	3 RoK	81	3 238 000	1,9239%	56 532	4 711	743	203

E:1001	2 RoK	52	1 898 000	1,4190%	41 700	3 475	477	203
E:1002	1 RoK	30	1 098 000	0,8187%	24 060	2 005	275	203
E:1003	4 RoK	107	3 698 000	2,2786%	66 960	5 580	981	203
E:1004	4 RoK	104	3 598 000	2,2377%	65 760	5 480	953	203
E:1101	2 RoK	52	1 948 000	1,4190%	41 700	3 475	477	203
E:1102	1 RoK	30	1 098 000	0,8187%	24 060	2 005	275	203
E:1103	4 RoK	107	3 798 000	2,2786%	66 960	5 580	981	203
E:1201	4 RoK	104	4 198 000	2,2377%	65 760	5 480	953	203
E:1202	1 RoK	30	1 128 000	0,8187%	24 060	2 005	275	203
E:1203	4 RoK	107	3 898 000	2,2786%	66 960	5 580	981	203
E:1301	1 RoK	30	1 158 000	0,8187%	24 060	2 005	275	203
E:1302	2 RoK	52	2 048 000	1,4190%	41 700	3 475	477	203
Justering				*-0,0003%*				
		4306	**155 578 000**	**100,0000%**	**2 938 512**	**244 876**		

* Angiven boarea är baserad på en ritning, därför är arean cirka. Areamätning enligt SS 21054:2009.

G. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm	50 631	kr/kvm
Belåning per kvm år 1	14 501	kr/kvm
Insats/upplåtelseavgift per kvm	36 131	kr/kvm
Årsavgift per kvm år	682	kr/kvm
Driftskostnader per kvm år 1*	280	kr/kvm
Avsättning till underhåll per kvm	41	kr/kvm

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter boarea (BOA).
* Exkl. avsättning till underhåll.

H. EKONOMISK PROGNOS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Summa kostnader	3 379	3 393	3 407	3 422	3 438	3 454	3 543	3 754
Samtliga kostnader anges i kkr om inget annat anges								
Kapitalkostnader	1 999	1 985	1 971	1 957	1 944	1 930	1 861	1 792
Räntor	1 374	1 360	1 346	1 332	1 319	1 305	1 236	1 167
Amorteringar	625	625	625	625	625	625	625	625
*Driftkostnader**	962	981	1 001	1 021	1 041	1 062	1 173	1 295
Underhållskostnader	283	289	294	300	306	312	345	381
Löpande underhåll*	108	110	112	115	117	119	132	145
Avsättning för underhåll*	175	179	182	186	189	193	213	236
Övriga kostnader	135	138	141	144	146	149	165	285
Fastighetsavgift bostäder**	0	0	0	0	0	0	0	104
Fastighetsskatt lokaler****	77	79	80	82	83	85	94	104
Övriga oförutsedda kostnader*	58	59	61	62	63	64	71	78
Summa intäkter	3 379	3 446	3 515	3 586	3 657	3 731	4 119	4 548
Årsavgifter*	2 939	2 997	3 057	3 118	3 181	3 244	3 582	3 955
D:o kronor per m²	682	696	710	724	739	753	832	918
Hyresintäkter*	440	449	458	467	477	486	537	593
Avskrivningar	1 391	1 391	1 391	1 391	1 391	1 391	1 391	1 391
Bokföringsmässigt årsresultat efter avskrivningar	-766	-713	-658	-603	-547	-490	-191	28
Likviditet vid årets utgång* **	175	232	290	349	409	470	789	1 030
Ackumulerad likviditet	175	407	698	1 047	1 456	1 926	5 222	10 085

(Från likviditeten tas medel till planerat underhåll)

Ränteantagande %	2,2
Inflationsantagande %	2,0
Lägenhetsyta m²	4 306
Investeringslån kkr	62 440
Antal lägenheter	56

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.
*Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen. Hyresintäkter för lokaler följer i verkligheten kostnadsutveckling enligt konsumentprisindex (KPI).
**Fastighetsavgift utgår först 15 år efter fastighetens färdigställande.
***Summan av avsättning till underhåll och årets överskott (exkl. avskrivningar).
****Fastighetsskatt för lokaler utgår från år 1.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Erforderlig årsavgift
Belopp i kr/m²
(exkl. kall- och varmvatten, hushållsel och tjänster för internet, tv och telefoni)

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå	682	696	710	724	739	753	832	918
2. Dagens räntenivå + 1 %	827	844	861	878	896	914	1 009	1 114
3. Dagens räntenivå + 2 %	972	992	1 012	1 032	1 053	1 074	1 185	1 309
4. Dagens räntenivå + 3 %	1 117	1 140	1 163	1 186	1 210	1 234	1 362	1 504
5. Dagens räntenivå - 1 %	537	548	559	570	582	593	655	723
6. Dagens räntenivå - 2 %	392	400	408	416	425	433	478	528
Dagens räntenivå och								
7. Dagens inflationsnivå + 1 %	682	703	724	746	768	791	917	1 063
8. Dagens inflationsnivå + 2 %	682	710	738	768	798	830	1 010	1 229
9. Dagens inflationsnivå - 1 %	682	689	696	703	710	717	754	792
10. Dagens inflationsnivå - 2 %	682	682	682	682	682	682	682	682
Ränteantagande %	2,2							
Inflationsantagande %	2,0							

Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och inflationsberoende intäkts-/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte- och inflationsändringar.

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

2. Kostnader för kall- och varmvatten, hushållsel och tjänster för internet, tv och telefoni ingår ej i årsavgiften.

3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre, mark, förråd och andra lägenhetskomplement som bostadsrättshavaren disponerar i gott skick. Bostadsrättshavaren är härvid skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör bostadsrättshavarens skötsel.

4. Inflyttning i lägenheterna kan ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

5. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Eventuella mindre avvikelser av boarean påverkar inte de fastställda insatserna.

6. Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Växjö 2019-03-06

Bostadsrättsföreningen Stinsen i Norrköping

Sten Ove Angmo

Anna Persson

Magnus Johansson

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Stinsen i Norrköping , org.nr. 769631-2227, i Norrköpings kommun, undertecknad 2019-03-06, 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.
Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

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

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Intygsgivarna har båda ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 190306
Ekonomisk plan daterad 190306
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 170731
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 170731
Kostnadskalkyl, 170519
Utdrag ur fastighetsregistret, 190307
Taxeringsvärdeberäkning, 190228
Aktieöverlåtelseavtal, 170630
Entreprenadkontrakt, Kärnhem Bostadsproduktion AB, 170516
Bygglov, 170405
Ritningar, 170125
Teknisk beskrivning, Rumsbeskrivning, 170421
Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, Kärnhem AB, 190318, 190322
Garanti osålda lägenheter, Kärnhem Bostadsproduktion AB, 170516
Intyg kontrollansvarig, WSP Sverige AB, 190404
Hyresgaranti garage, Kärnhem Bostadsproduktion AB, 190306
Värdeutlåtande lgh, Skandiamäklarna Norrköping, 190322
Försäkringsoffert, Howden, , 190215
Offert Ekonomisk ochTeknisk Förvaltning, Riksbyggen, 190124
Ränteoffert, Danske Bank, 190229
Styrelseprotokoll, 190306

Växjö 2019-04-05

Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö

Växjö 2019-04-05

Kristina Ehrner-Vilhelmsson
Hyreshuset
S. Järnvägsgatan 9
352 34 Växjö

Av Boverket utsetts behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.