

Ekonomisk plan
Bostadsrättsföreningen Studio Centrum
Organisationsnummer 769638–9837
Helsingborg

Denna ekonomiska plan har upprättats i ett exemplar med följande huvudrubriker;

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och Nyckeltal
- F. Föreningens kostnader
- G. Föreningens intäkter
- H. Redovisning av lägenheterna
- I. Ekonomisk prognos
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

Intyg ekonomisk plan

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Studio Centrum som har sitt säte i Helsingborg kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2020-09-10 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har genom ombyggnation och nybyggnation uppfört 20 lägenheter samt 1 lokal på fastigheten på Kärnan Norra 38.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i januari 2023.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Helsingborg Kärnan Norra 38, genom att förvärva samtliga aktier i Fastighets AB Norra Kärnan 38 (559193–9573), 2022-06-16. Efter föreningens förvärv av bolaget så har fastigheten överlåtits 2022-06-17, så att fastigheten är direktägd av föreningen. Totalentreprenadavtalet tecknades mellan Byggekraft i Syd AB (559293–5679) och Brf Studio Centrum (769638–9837), 2021-11-01.

Upplåtelseavtal ska tecknas så snart den ekonomiska planen blivit registrerad hos Bolagsverket samt att föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att ta emot insatser. Upplåtelse och inflyttning beräknas ske i omgångar från slutet av januari till och med april 2023. Insatsgaranti tecknas genom Gar-Bo.

Samtliga osålda lägenheter kommer förvärfvas av Yawanawa AB (org.nr 559295-8283) på tillträdesdagen vilket säkerställer föreningens intäkter till dess att alla lägenheter är sålda till de slutgiltiga köparna.

Yawanawa AB (org.nr 559295–8283) har garanterat att kompensera bostadsrättsföreningen för ökade räntekostnader med sammanlagt 774 000 kr som ska fördelas på 3 år. Ersättningen sätts in på föreningens konto i samband med inflytt.

Om föreningen i framtiden säljer fastigheten (Helsingborg Kärnan Norra 38) kommer det att utgå en realisationsvinst grundat på det skattemässiga värdet på fastigheterna ca 53 miljoner kr.

Fastigheten kommer att försäkras (fastighetsförsäkring och styrelseansvar).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Helsingborg Kärnan Norra 38
Tomtareal	1080 kvm
Adresser	Nedre långvinkelsgatan 14, 16 Springpostgränden 8
Bostadsarea	ca 1 433 kvm Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning
Lokalarea	ca 30 kvm Mätning av lokalens area har gjorts på ritning
Byggnadens utformning	20 lägenheter i flerbostadshus samt 1 lokal
Byggår	2022–23
Antal bostadslägenheter	20 stycken
Antal lokaler	1 styck
Upplåtelseform	Äganderätt, föreningen äger marken
Fornlämning	Akt: L1988:2436



Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet och varje lägenhet har undermätare för förbrukning
El	Fastighetsabonnemang. Varje lägenhet tecknar eget abonnemang för hushållsel.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme vid värmeväxlare i undercentral. Vattenburen värme via radiatorer
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft
Kommunikationer	Hiss/trappor
Avfall	Gemensamt miljörum
Parkering	Finns möjlighet för samtliga bostadsrättshavare att hyra plats i närliggande parkeringshus
Bredband	Bostadsrättshavaren väljer leverantör vid inkoppling till nätet

Byggnadsbeskrivning för projektet

Grundläggning	Källargrund av betong
Byggnadsstomme	Tegel
Yttervägg	Tegel och trä
Lägenhetsskiljande väggar	Tegel eller lättbetong
Innerväggar i lägenheten	Gipsväggar
Bjälklag	Trä
Fasad	Puts med plåtdetaljer
Yttertak	Trä med ytbeläggning av plåt
Ytterdörr	Lackerad trä
Fönster	Trä/Aluminium
Balkong	Betongplatta med smidesräcken

Lägenhetsbeskrivning

Generell

Golv	Ekparkett
Väggar	Målade
Tak	Målat
Övrigt	Fönsterbänkar i natursten
Hall	Ekparkett
Kök	Målade luckor
	Bänkskiva av granit med infälld diskho
	Spishäll infälld i bänkskiva
	Inbyggnadsugn
	Kombinerad kyl/frys alt. integrerad kylskåp och frysskåp
	Diskmaskin
	Spikkåpa med fläkt och belysning
Bad/tvätt/wc	Keramiska plattor på golv
	Godkänt skivmaterial på väggar
	Golvmonterad toalett
	Handfat i kommod
	Vägghängd spegel och handdukstork
	Duschväggar
	Tvättmaskin och torktumlare
Förvaring	Förråd finns i källaren

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvskostnader (Kr)	
Anskaffningskostnad*	80 032 479
Likvidreserv, dispositionsfond, mm	200 000
Totalkostnad	80 232 479

* Förvärv AB, fastighet, entreprenad och övriga kostnader. Föreningen kommer dessutom få 258 000 kr/år under tre år i räntekompensation motsvarande 774 000 kr totalt från Yawanawa AB

D. Beräknat taxeringsvärde

Preliminärt beräknat

Taxeringsvärde	Bostäder	Lokaler	Totalt
Byggnadsvärde	39 000 000	599 000	39 599 000
Markvärde	11 400 000	108 000	11 508 000
Totalt	50 400 000	707 000	51 107 000

E. Finansieringsplan och Nyckeltal

Grundförutsättningar

Banklån	Summa/Total
Belopp kr	17 702 479
Säkerhet	pantbrev
Bindningstid, föreningen väljer att lägga en större del av lånet rörligt	
Räntesats*	4,00%
Amortering	0,50%
Belopp amortering per år	88 513
Räntekostnad år 1	708 099
Totalbelopp år 1 (ränta+amortering)	796 612

* Offererade räntor från Ålandsbanken, 2022-12-06: 3 mån-3,57%, 1år-4,30%, 3år-4,20%

Finansiering	
Insatser	62 530 000
Föreningens lån	17 702 479
Summa finansiering	80 232 479

Nykeltal	
Totalkostnad per kvm (BOA+LOA)	54 841
Lån per kvm (BOA)	12 353
Genomsnittsinnsats per kvm (BOA)	43 636
Årsavgift per kvm (BOA)	1 028
Driftskostnader per kvm (BOA+LOA)	444
Hysesintäkter per kvm uthyrd area (LOA)	2 800
Underhållsavsättning + amortering per kvm (BOA+LOA)	110
Kassaflöde per kvm (BOA+LOA)	55

F. Föreningens kostnader

Beräkningarna är gjorda för år 1

Kvm 1 463

Finansiella kostnader	
Avskrivningar	516 760
Räntor	708 099
Summa finansiella kostnader:	1 224 859

Driftkostnader (inkl moms i förekommande fall)		kr/kvm
Fastighetsel (ej hushålls)	32 000	22
Vatten och avlopp	50 000	34
Fjärrvärme	310 000	212
Avfall	20 000	14
Fastighetsförsäkring exkl brftillägg	38 000	26
Fastighetsskötsel	90 000	62
Ekonomisk Förvaltning	40 000	27
Arvode (revision+styrelse)	30 000	21
Löpande underhåll/diverse	40 000	27
Summa drift:	650 000	444

Driftkostnaderna är baserade på normalförbrukning, med utgångspunkt i husets utformning, föreningens storlek och belägenhet etc. Defektiska posterna kan bli högre eller lägre än angivet. Energikostnaden är i dagsläget svår att beräkna och kan komma att avsevärt avvika beroende på utvecklingen på marknaden

Underhållsfondering	
Underhållsfond	73 000 50

I enlighet med föreningens stadgar §54

Skatter och avgifter	
Fastighetsskatt lokal*	7 070
Fastighetsavgift **	30 160
Summa skatter och avgifter:	37 230

* Fastighetsskatt utgår för lokaler och betalas av lokalhyresgäst.

**Fastigheten bedöms få värdeår 2023. Då detta är en ombyggnation bedöms inte fastigheten att bli avgiftsbefriad.

Summa kostnader (drift, underhållsfond, skatter och avgifter):	760 230
---	----------------

G. Föreningens intäkter

Årsavgifter och andra intäkter	
Årsavgifter	1 473 772
Hyresintäkter lokal	91 070
Summa intäkter:	1 564 842

*Kompensation för ökade räntekostnader utgår med sammanlagt 774 000 kr enligt överenskommelse med Yawanawa AB och fördelas ut över de första 3 åren.

H. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Lgh nr	Vän plan	Antal rok	BOA ca kvm	Insatser	Avgift kr/år*	Avgift kr/mån*	Avgifter kr/mån rte-komp*	Andelstal	Balkong/ Uteplats/ Terrass
Springpostgränden 8										
A101	1	1	2	38	1 875 000	42 766	3 564	2 940	0,0290	Uteplats
A102	2	1	2	61	2 695 000	63 472	5 289	4 363	0,0431	Uteplats
A201	3	2	2	39	1 795 000	43 794	3 650	3 011	0,0297	Balkong
A202	4	2	3	63	2 595 000	65 529	5 461	4 505	0,0445	
A301	5	3	2	35	1 695 000	39 680	3 307	2 728	0,0269	
A302	6	3	2	60	2 445 000	62 444	5 204	4 293	0,0424	
Nedre långvinkelsgatan 14										
B101	7	1	2	116	3 995 000	114 142	9 512	7 847	0,0774	Uteplats
B102	8	1	2	56	2 445 000	59 067	4 922	4 061	0,0401	Fransk balk.
B201	9	2	3	78	3 295 000	80 219	6 685	5 515	0,0544	
B202	10	2	4	107	4 495 000	104 886	8 741	7 210	0,0712	
B301	11	3	3	78	3 495 000	80 219	6 685	5 515	0,0544	
B302	12	3	3	107	4 495 000	104 886	8 741	7 210	0,0712	Fransk balk.
B401	13	4	2	69	2 995 000	70 963	5 914	4 878	0,0482	Terrass
B402	14	4	2	97	3 995 000	99 760	8 313	6 858	0,0677	
Nedre långvinkelsgatan 16										
C201	15	2	2	55	2 495 000	58 039	4 837	3 990	0,0394	Balkong
C202	16	2	2	53	2 445 000	55 982	4 665	3 848	0,0380	
C301	17	3	2	55	2 695 000	58 039	4 837	3 990	0,0394	
C302	18	3	2	56	2 745 000	59 067	4 922	4 061	0,0401	
C401	19	4	4	111	4 845 000	109 000	9 083	7 493	0,0740	Takterrass
C501	20	5	3	99	4 995 000	101 817	8 485	6 999	0,0691	
20 lgh				1 433	62 530 000	1 473 772	122 814	101 314	1,0000	

*Förklaring avgifter och tillägg

Avgiften är exklusive hushållsel samt TV/bredband.

1. Bostadsrättshavaren tecknar eget abonnemang avseende hushållsel och TV/bredband.
2. Räntekompensation utgår med 258 000 kr per år i 3 år.

Hysesintäkt	Kvm	Hyra	Fast.skatt
Lokal - Frisörsalong	30	84 000	7 070



I. Ekonomisk prognos

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2,5%	Rak avskrivning 120 år	Observera att prognosen
Kvm totalt	1 463	Rak amortering 0,5%	inte tar hänsyn till
Kvm BR	1 433		räntekompensationen.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Genomsnittsränta	4,00%	4,10%	4,20%	4,30%	4,40%	4,50%	5,00%	5,50%
Procentuell årlig höjning av årsavgift		2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Lån kvar	17 702 479	17 613 967	17 525 454	17 436 942	17 348 429	17 259 917	16 817 355	16 374 793
KOSTNADER								
Ränta	708 099	722 173	736 069	749 788	763 331	776 696	840 868	900 614
Avskrivningar	516 760	516 760	516 760	516 760	516 760	516 760	516 760	516 760
Driftkostnader	650 000	666 250	682 906	699 979	717 478	735 415	832 055	941 394
Fastighetsavgift	30 160	30 914	31 687	32 479	33 291	34 123	38 607	43 999
Fastighetsskatt lokal	7 070	7 247	7 428	7 614	7 804	7 999	9 050	10 239
Summa kostnader	1 912 089	1 943 343	1 974 850	2 006 620	2 038 664	2 070 994	2 237 340	2 413 006
INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	1 028	1 054	1 081	1 108	1 135	1 164	1 317	1 490
Årsavgifter	1 473 772	1 510 616	1 548 382	1 587 091	1 626 769	1 667 438	1 886 553	2 134 462
Hysesintäkter lokal	91 070	93 347	95 680	98 072	100 524	103 037	116 577	131 897
Summa intäkter	1 564 842	1 603 963	1 644 062	1 685 164	1 727 293	1 770 475	2 003 130	2 266 358
Årets resultat	-347 247	-339 380	-330 788	-321 456	-311 371	-300 519	-234 210	-146 648
KASSAFLÖDESKALKYL								
Årets resultat enligt ovan	-347 247	-339 380	-330 788	-321 456	-311 371	-300 519	-234 210	-146 648
Återföring avskrivningar	516 760	516 760	516 760	516 760	516 760	516 760	516 760	516 760
Amorteringar lån	-88 513	-88 513	-88 513	-88 513	-88 513	-88 513	-88 513	-88 513
Amortering i % per år	0,50%	0,50%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	0,53%	0,54%
Betalnetto före avs till underhållsfond	81 000	88 867	97 459	106 791	116 876	127 728	194 037	281 599
Avsättning till yttre underhåll	-73 000	-74 825	-76 696	-78 613	-80 578	-82 593	-93 446	-105 726
Betalnetto efter avs till underhållsfond	8 000	14 042	20 764	28 178	36 297	45 136	100 591	175 873
Ingående saldo kassa	200 000							
Ackumulerat saldo kassa	281 000	369 867	467 326	574 117	690 993	818 721	1 648 076	2 872 525
Ackumulerad yttre underhållsfond	73 000	147 825	224 521	303 134	383 712	466 305	911 293	1 414 756



J. Känslighetsanalys

Ändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan. Observera att känslighetsanalysen inte tar hänsyn till räntekompensationen

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Genomsnittsränta (+1 %)	5,00%	5,10%	5,20%	5,30%	5,40%	5,50%	6,00%	6,50%
Inflationsantagande	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Kapitalskuld	17 702 479	17 613 967	17 525 454	17 436 942	17 348 429	17 259 917	16 817 355	16 374 793
KOSTNADER								
Ränta	885 124	898 312	911 324	924 158	936 815	949 295	1 009 041	1 064 362
Avskrivningar	516 760	516 760	516 760	516 760	516 760	516 760	516 760	516 760
Driftkostnader	650 000	666 250	682 906	699 979	717 478	735 415	832 055	941 394
Fastighetsavgift	30 160	30 914	31 687	32 479	33 291	34 123	38 607	43 999
Fastighetsskatt lokal	7 070	7 247	7 428	7 614	7 804	7 999	9 050	10 239
Summa kostnader	2 089 114	2 119 483	2 150 105	2 180 989	2 212 148	2 243 593	2 405 514	2 576 754
INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder kr/kvm	1 028	1 054	1 081	1 108	1 135	1 164	1 317	1 490
Årsavgifter	1 473 772	1 510 616	1 548 382	1 587 091	1 626 769	1 667 438	1 886 553	2 134 462
Hysesintäkter lokal	91 070	93 347	95 680	98 072	100 524	103 037	116 577	131 897
Summa intäkter	1 564 842	1 603 963	1 644 062	1 685 164	1 727 293	1 770 475	2 003 130	2 266 358
Årets resultat	-524 272	-515 520	-506 042	-495 826	-484 856	-473 118	-402 383	-310 396
Kassaflödeskalkyl								
Årets resultat enligt ovan	-524 272	-515 520	-506 042	-495 826	-484 856	-473 118	-402 383	-310 396
Återföring avskrivningar	516 760	516 760	516 760	516 760	516 760	516 760	516 760	516 760
Amorteringar	-88 513	-88 513	-88 513	-88 513	-88 513	-88 513	-88 513	-88 513
Amortering i % per år	0,50%	0,50%	0,51%	0,51%	0,51%	0,51%	0,53%	0,54%
Betalnetto före avs till underhållsfond	-96 025	-87 273	-77 795	-67 579	-56 609	-44 871	25 863	117 851
Avsättning till yttre underhåll	-73 000	-74 825	-76 696	-78 613	-80 578	-82 593	-93 446	-105 726
Betalnetto efter avs till underhållsfond	-169 025	-162 098	-154 491	-146 192	-137 187	-127 464	-67 583	12 125
Årsavgift (kr/kvm) som krävs vid:								
Ränta +1%	1 146	1 167	1 188	1 210	1 231	1 253	1 364	1 481
Ränta +2%	1 270	1 290	1 311	1 331	1 352	1 373	1 481	1 595
Inflation +1%	1 023	1 049	1 076	1 103	1 130	1 158	1 307	1 473
Inflation +2%	1 023	1 054	1 085	1 118	1 151	1 186	1 374	1 594



K. Särskilda förhållanden

Insats och årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea och i förekommande fall med en differentiering mellan de mindre och större areorna.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

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

1. Bostadsrättshavare svarar själv för abonnemang avseende hushållsel och samt TV/bredband.
2. Bostadsrättshavare bör teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.
3. Bostadsrättshavare är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten och där tillhörande mark i gott skick.
4. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
5. Sedan lägenheterna färdigställts och tillträts skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavare erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
6. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea (BOA) hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna och/eller årsavgifterna.
7. Yawanawa AB (org.nr 559295-8283) har garanterat att kompensera bostadsrättsföreningen för ökade räntekostnader med sammanlagt 774 000 kr som ska fördelas på 3 år. Ersättningen sätts in på föreningens konto i samband med inflytt.

Föreningen kommer att göra preliminära avskrivningar på bedömt byggnadsvärde beräknat utifrån taxeringsvärdet från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan (K2-reglerna). Den slutliga avskrivningen fastställs i samband med framtagande av årsbokslut. Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer initialt att redovisa ett årligt underskott i årsredovisningen, som utgör differensen mellan avskrivningsplan och summan av årlig amortering och avsättning till yttre fond.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Studio Centrum



Soheil Norozifard



Mathias Fredriksson



Mikael Brännngren

Intyg Ekonomisk plan enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Studio Centrum, 769638-9837, Helsingborgs kommun.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att den ekonomiska planen framstår som ekonomiskt hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser jag som ett allmänt omdöme att planen vilar på tillförlitliga grunder.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Jag har inte ansett det nödvändigt för min bedömning av planen att besöka fastigheten.

Jag 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.



Monica Johnson

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga till intyg ekonomisk plan för Brf Studio Centrum, 769638-9837

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelagat:

- Registreringsbevis Brf Studio Centrum, 2021-10-18
- Stadgar registrerade, 2021-06-15
- Fastighetsutdrag Helsingborg Kärnan Norra 38, 2022-10-26
- Aktieöverlåtelseavtal, Yawanawa AB / Brf Studio Centrum, 2022-06-16
- Fastighetsköpekontrakt samt köpebrev, Fastighets AB Norra Kärnan 38 / Brf Studio Centrum, 2022-06-17
- Totalentreprenadavtal, Byggkraft i Syd AB / Brf Studio Centrum, 2021-11-01
- Entreprenadkontrakt, Miri Bygg AB / Byggkraft i Syd AB, 2021-11-11
- Beslut bygglov Helsingborgs kommun, 2022-03-11
- Beslut om startbesked, 2022-06-03
- Finansieringsoffert Ålandsbanken, 2022-12-06
- Faktura Länsförsäkringar Skåne, 2022-11-04
- Kontrakt teknisk förvaltning, SBC, 2022-11-23
- Beställning insatsgaranti, Gar Bo försäkring AB, 2023-01-05
- Garanti osålda lägenheter, lokalhyra samt räntekompensation, Yawanawa AB, 2023-01-12
- Bedömning av kommande underhåll, 2023-01-11
- Värdeutlåtande, Fastighetsmäklare Omar Akkache, 2023-01-12
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsförening Studio Centrum, 769638-9837.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

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

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Jag 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 bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Lammhult



.....
Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.

Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Bostadsrättsförening Studio Centrum, 769638-9837

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelagat:

- Registreringsbevis, 2021-10-18
- Stadgar registrerade, 2021-06-15
- Fastighetsutdrag Helsingborg Kärnan Norra 38, 2022-10-26
- Aktieöverlåtelseavtal, Fastighets AB Webeck & Schön / Yawanawa AB, 2021-05-11
- Aktieöverlåtelseavtal Yawanawa AB / Brf Studio Centrum, 2022-06-16
- Köpekontrakt samt köpebrev, 2022-06-17
- Totalentreprenadavtal, Byggkraft Syd AB / Brf Studio Centrum, 2021-11-01
- Entreprenadkontrakt, Byggkraft Syd AB / Miri Bygg AB, 2021-11-11
- Bygglov, 2022-03-11
- Startbesked, 2022-06-03
- Finansieringsoffert Ålandsbanken, 2022-12-06
- Bedömning kommande underhåll, 2023-01-11
- Kontrakt teknisk förvaltning, SBC, 2022-11-23
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar Skåne, 2022-11-04
- Beställning av insatsgaranti Gar-Bo, 2023-01-05
- Garanti osålda lägenheter & räntekompensation, Yawanawa AB, 2023-01-12
- Garanti lokalhyra Yawanawa AB, 2023-01-12
- Värdeutlåtande, fastighetsmäklare Omar Akkache, 2023-01-12
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning
- Avskrivningsplan

Verifikat

Transaktion 09222115557485070962

Dokument

Ek.plan_Studio Centrum 230112

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2023-01-12 22:34:05 CET (+0100) av Pauline Berglund (PB)

Färdigställt 2023-01-13 09:44:37 CET (+0100)

Initierare

Pauline Berglund (PB)

P Berglund AB

pauline@paberglund.se

Signerande parter

Mathias Fredriksson (MF)

Styrelseledamot

mathias@tidrum.se



Signerade 2023-01-12 22:38:50 CET (+0100)

Mikael Brännngren (MB)

Styrelseledamot

mikael@tidrum.se



Signerade 2023-01-12 22:58:00 CET (+0100)

Soheil Norozifard (SN)

Styrelseordförande

soheil@tidrum.se



Signerade 2023-01-13 08:46:56 CET (+0100)

Monica Johnson (MJ)

Intygsgivare

mj@agidel.se



Signerade 2023-01-13 09:24:25 CET (+0100)

Urban Blücher (UB)

Intygsgivare

urban.blycher@gmail.com



Signerade 2023-01-13 09:44:37 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557485070962

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

