

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERMELINEN I NYKÖPING

(Org nr 769625-9246)

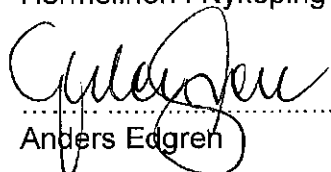
NYKÖPINGSS KOMMUN

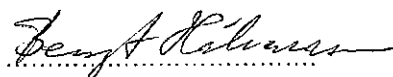
Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten / fastigheterna	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	7
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	8
E. Nyckeltal år 1	10
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	11
G. Ekonomisk prognos	13
H. Känslighetsanalys	14

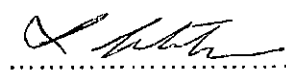
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Örebro 2018-07-11

Bostadsrättsföreningen
Hermelinen i Nyköping


.....
Anders Edgren


.....
Bengt Håkansson


.....
Lars-Eric Wilson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Hermelinen i Nyköping som har sitt säte i Nyköpings kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 21 februari 2013 (org nr 769625-9246) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske september månad 2018.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske från slutet av november 2018 fram till och med februari månad 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 ifråga om kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda juni månad 2018.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

Fastigheten har köpts av Peab Hermelinen AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av Peab AB.

Fullgörandeförsäkring under entreprenadtiden kommer att lämnas av Am Trust Europe Limited.

Projektet finansieras långsiktigt av Handelsbanken.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN / FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning:	Hermelinen 9 i Nyköping
Fastighetens areal, ca:	1 728 m ²
Bostadsarea (BOA), ca:	2 726 m ²
Bruttoarea (BTA), ca:	3 597 m ² (ljus BTA)
Antal lägenheter:	41 st
Byggnadernas antal och utformning:	Ett flerbostadshus med 5 trappuppgångar, och en lägenhet med egen ingång.

Bygglov erhöles 2016-10-14.

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till kommunens fjärrvärmeverk, med vattenradiatorer i lägenheterna. Ventilation sker med till- och frånluft med återvinning, lägenhetsbaserat. Personhiss enligt standard från Peabs avtalsleverantör Kone. Bårhissar.

Gemensamma utrymmen

Undercentral, elcentral, soprum, lägenhetsförråd, barnvagnsförråd och cykelförvaring inom byggnaden. Separata elcentraler med jordfelsbrytare för separat mätning.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På gården finns planteringar, gräsmattor och pergola. Vissa lägenheter har mark upplåten med bostadsrätt, se F.

Parkering

Garageplatser 26 platser för bil och två platser för MC i källare samt fem utvändiga parkeringsplatser som inte tillhör fastigheten.

Servitut

Fastigheten belastas av servitut avseende Va-ledningar samt elanslutning. Och parkering, fem platser med tillgänglig tillfart.

B. Forts

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Grundplattan utgörs av fribärande, pålad grundplatta
Stomme	Bjälklag, betong. Källarvåning bjälklag, platsgjutet isolerat underifrån Pelare av prefabricerad betong i garage och av stål på övriga plan. Hisschakt och trapphus samt lägenhetsskiljande väggar, platsgjutna betongväggar och prefabricerade skalväggar. Balkongplattor, prefabricerade Trappor, prefabricerade med cementmosaik/målade.
Stomkomplettering/ rumsbildning	Innerväggar av gips och stålreglar. Vårumsväggar enligt Säker Vatten. Lägenhetsdörrar av inbrottsskyddad typ Inneryddor släta vita Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundäryttrymmen mm, av stål
Yttertak	Av så kallat industritak med duk/papp ovan isolering.
Fasad	Utfackningsväggar med bäring av stålreglar/trä med syll av stålskena. Isolering, mineralull, vindsydd av oorganiskt material samt putsbärande puts. Sockel av betong eller murad sten. Fönster av trä med aluminiumbekladnad. Entrédörren/partier av ek med "Tagg" system.
Installationer	Uppvärmning med vattenburen radiatorvärme anslutet till fjärrvärmenätet. Ventilation med till- och frånluftsystem med återvinning, lägenhetsbaserat. Personhiss enligt standard från avtalsleverantören Kone. Bårhiss. Separata elcentraler med jordfelsbrytare och separat mätning. Bostadsrättsföreningen har abonnemangen.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Hall	Golv	Parkett/Klinker enl. ritning
	Vägg	Målat/Tapet. Sockel trä vitlackerad furu
	Tak	Grängat, målat vid gipstak
	Övrigt	Kapphylla, högskåp enl. A-ritning
Vardagsrum	Golv	Parkett
	Vägg	Målat/Tapet. Sockel trä vitlackad furu
	Tak	Grängat
	Övrigt	Fönsterbänk
Kök	Golv	Parkett
	Vägg	Målat. Stänkskydd av kakel. Sockel trä vitlackad furu.
	Tak	Grängat
	Övrigt	Fönsterbänk, Skåpinredning, Induktionshäll, kyl/frys alt. kyl och frys, diskmaskin och mikrovågsugn.
Bad/Tvätt	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel, fullhöjd. Sockel kakel
	Tak	Målat
	Övrigt	Toalettstol, kommod, enligt A-ritning blandare, termostatblandare, handdukshängare, spegel. Eluttag i vägg. Tvättmaskin, torktumlare, enligt A-ritning. Plats för badkar i vissa lgh, duschvägg vikbar.
Wc/Dusch/ Wc	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel, fullhöjd. Sockel kakel
	Tak	Målat
	Övrigt	Toalettstol, tvättställ, blandare, spegelskåp och Eluttag i vägg. I WC/dusch dessutom duschvägg/stång vikbar enligt ritning. Termostatblandare, Tvättmaskin torktumlare enligt A-ritning.
Sovrum	Golv	Parkett
	Vägg	Målat/Tapet. Sockel trä vitlackerad furu.
	Tak	Grängas
	Övrigt	Fönsterbänk, Högskåp/skjutdörrar enligt A-ritning
Klädkammare (Klk)	Golv	Parkett
	Vägg	Målat. Sockel trä vitlackad furu
	Tak	Grängas
	Övrigt	Hylla och klädstång

**Trapphall/ar
Trappa**

Golv	Entréplan Klinker med infälld torkmatta i ram Övriga plan Linoleum, trappor Terazzo
Vägg	Målat, Hissfront Målat, sockel entreplan klinker, övriga trä vitlackad
Tak	Målat, ljudabsorbenter
Övrigt	I entré våningsregister, postboxar, anslagstavla Våningsplanen tidningshållare. Räcke av stål, målade Handledare av stål målade

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten 19 679 000 kr

Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt 115 514 000 kr

(Kontraktssumman innefattar ersättning för kontroll samt slut-
och garantibesiktning med 200.000 kr inkl mervärdesskatt.

Om nämnda belopp överskrider skall reglering ske av
kontraktssumman).

Summa kostnader 135 193 000 kr

Taxeringsvärdet för 2019 har ännu ej fastställts, men beräknas

totalt till 45 280 860 kr

varav bostäder 43 452 000 kr

varav garage 1 828 860 kr

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Beräknade årsavgifter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflödet).

Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Beräknad räntesats	2,60%
Beräknad amortering rak	0,50% /år
Beräknad avskrivning	962 616 kr

Finansiering

Lån	38 164 000 kr
Insatser	73 602 000 kr
Upplåtelseavgifter	23 427 000 kr

Summa finansiering 135 193 000 kr

Kapitalkostnader

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Summa
Lån 1	12 721 333	Rörligt	2,60%	63 607	330 755	394 361
Lån 2	12 721 333	3 år	2,60%	63 607	330 755	394 361
Lån 3	12 721 333	5 år	2,60%	63 607	330 755	394 361
Summa lån	38 164 000		2,60%	190 820	992 264	1 183 084

Genomsnittsränta enligt offert daterad 2018-05-21 är 1,45%.

Ekonomisk plan är beräknad med en räntesats om 2,60%

Ränta	992 264 kr
Amortering	190 820 kr

Summa kapitalkostnader 1 183 084 kr

D. Forts**Driftskostnader**

Vattenförbrukning	109 000
Fastighetsel	63 950
Uppvärmning	191 425
TV/Tele/Data	109 225
Trädgård och gård, snöröjning	40 250
Kontorsmaterial, föreningsadministration	4 000
Sophantering	30 000
Städning	30 000
Hisservice, besiktning, div underhåll	17 500
Teknisk förvaltning	73 100
Ekonomisk förvaltning	49 200
Hisstelefon, porttelefon	7 500
Fastighetsförsäkringar	11 500
Revision	23 000
Styrelsearvoden	25 000
Oförutsedda kostnader	5 000

Summa driftskostnader **789 650 kr**

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för biluppställningsplats samt avgift för telefoni, bredbandsuppkoppling och TV utöver grundutbud.

Övriga kostnader

Hushållsel	114 492 kr
Fastighetsskatt garage	18 289 kr

Summa kostnader år 1 **2 105 515 kr**

D. Forts**Årsavgifter**

Årsavgifter bostadslägenheter	1 785 530 kr
Årsavgifter hushållsel	114 492 kr

Övriga intäkter

Hysesintäkter garageplatser	291 600 kr
-----------------------------	------------

Summa intäkter år 1 **2 191 622 kr**

Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll **86 107 kr**

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll, minst 30 kr/BOA	81 810 kr
---	-----------

E. NYCKELTAL ÅR 1

Anskaffningskostnad (BTA)	37 585 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	35 594 kr/kvm
Belåning	14 000 kr/kvm
Driftskostnader inklusive hushållsel	332 kr/kvm
Driftskostnader exklusive hushållsel	290 kr/kvm
Årsavgift inklusive hushållsel	697 kr/kvm
Årsavgift exklusive hushållsel	655 kr/kvm
Kassaflöde (BOA)	2 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning (BOA)	383 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering (BOA)	100 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).
I angivna fall med kronor per kvadratmeter byggnadens bruttoarea (BTA).

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar avseende primär drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Hushållet debiteras efter förbrukning. Insatserna, här även redovisade i andelstal, avser att motsvara lägenheternas bostadsarea.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i standard, utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter enligt Svensk standard (SIS). Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	Uteplats/ Balkong / Terrass	Area ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift EI ¹⁾	Prel. Månadsavgift EI	Prel. Årsavgift Total
Hus A												
A-1001	2 rok	Uteplats	55	2,01761	413 000	1 485 000	1 898 000	36 025	3 002	2 310	193	38 335
A-1002	3 rok	Uteplats	73	2,67792	548 000	1 971 000	2 519 000	47 815	3 985	3 066	256	50 881
A-1101	2 rok	2 st Balkonger	64	2,34776	480 000	1 728 000	2 208 000	41 920	3 493	2 688	224	44 608
A-1102	3 rok	2 st Balkonger	73	2,67792	548 000	1 971 000	2 519 000	47 815	3 985	3 066	256	50 881
A-1201	2 rok	2 st Balkonger	64	2,34776	576 000	1 728 000	2 304 000	41 920	3 493	2 688	224	44 608
A-1202	3 rok	2 st Balkonger	73	2,67792	657 000	1 971 000	2 628 000	47 815	3 985	3 066	256	50 881
A-1301	2 rok	Balkong o Terrass	57	2,09098	599 000	1 539 000	2 138 000	37 335	3 111	2 394	200	39 729
A-1302	3 rok	Balkong o Terrass	66	2,42113	693 000	1 782 000	2 475 000	43 230	3 603	2 772	231	46 002
Hus B												
B-1001	2 rok	Uteplats	52	1,90756	390 000	1 404 000	1 794 000	34 060	2 838	2 184	182	36 244
B-1002	2 rok	Uteplats	60	2,20103	450 000	1 620 000	2 070 000	39 300	3 275	2 520	210	41 820
B-1101	2 rok	2 st Balkonger	61	2,23771	458 000	1 647 000	2 105 000	39 955	3 330	2 562	214	42 517
B-1102	2 rok	2 st Balkonger	60	2,20103	450 000	1 620 000	2 070 000	39 300	3 275	2 520	210	41 820
B-1201	2 rok	2 st Balkonger	61	2,23771	549 000	1 647 000	2 198 000	39 955	3 330	2 562	214	42 517
B-1202	2 rok	2 st Balkonger	60	2,20103	540 000	1 620 000	2 160 000	39 300	3 275	2 520	210	41 820
B-1301	2 rok	Balkong o Terrass	54	1,98092	567 000	1 458 000	2 025 000	35 370	2 948	2 268	189	37 638
B-1302	2 rok	Balkong o Terrass	51	1,87087	536 000	1 377 000	1 913 000	33 405	2 784	2 142	179	35 547
Hus C												
C-1001	3 rok	Balkong	83	3,04475	657 000	2 241 000	2 898 000	54 365	4 530	3 486	291	57 851
C-1002	2 rok	Uteplats	41	1,50404	308 000	1 107 000	1 415 000	26 855	2 238	1 722	144	28 577
C-1101	4 rok	2 st Balkonger	87	3,19149	653 000	2 349 000	3 002 000	56 985	4 749	3 654	305	60 639
C-1102	1 rok	2 st Balkonger	48	1,76082	360 000	1 296 000	1 656 000	31 440	2 620	2 016	168	33 456
C-1201	4 rok	2 st Balkonger	87	3,19149	783 000	2 349 000	3 132 000	56 985	4 749	3 654	305	60 639
C-1202	1 rok	2 st Balkonger	48	1,76082	432 000	1 296 000	1 728 000	31 440	2 620	2 016	168	33 456
C-1301	2 rok	Balkong o Terrass	71	2,60455	746 000	1 917 000	2 663 000	46 505	3 875	2 982	249	49 487
C-1302	1 rok	Balkong o Terrass	44	1,61409	462 000	1 186 000	1 650 000	28 820	2 402	1 848	154	30 668
Hus D												
D-1001	2 rok	Uteplats	65	2,38445	522 000	1 755 000	2 277 000	42 575	3 548	2 730	228	45 305
D-1002	2 rok	Balkong	68	2,49450	510 000	1 836 000	2 346 000	44 540	3 712	2 856	238	47 396
D-1101	3 rok	2 st Balkonger	76	2,78797	570 000	2 052 000	2 622 000	49 780	4 148	3 192	266	52 972
D-1102	2 rok	Balkong	68	2,49450	510 000	1 836 000	2 346 000	44 540	3 712	2 856	238	47 396
D-1201	3 rok	2 st Balkonger	76	2,78797	684 000	2 052 000	2 736 000	49 780	4 148	3 192	266	52 972
D-1202	2 rok	Balkong	68	2,49450	612 000	1 836 000	2 448 000	44 540	3 712	2 856	238	47 396
D-1301	2 rok	Balkong o Terrass	68	2,49450	714 000	1 836 000	2 550 000	44 540	3 712	2 856	238	47 396
D-1302	2 rok	Balkong o Terrass	63	2,31108	662 000	1 701 000	2 363 000	41 265	3 439	2 646	221	43 911

Lgh nr	Lgh storlek	Uteplats/ Balkong / Terrass	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift EI ¹⁾	Prel. Månads-avgift EI	Prel. Årsavgift Total
Hus E												
E-1001	3 rok	Uteplats	73	2,67792	548 000	1 971 000	2 519 000	47 815	3 985	3 066	256	50 881
E-1002	3 rok	Uteplats	76	2,78797	570 000	2 052 000	2 622 000	49 780	4 148	3 192	266	52 972
E-1101	4 rok	2 st Balkonger	83	3,04475	623 000	2 241 000	2 864 000	54 365	4 530	3 486	291	57 851
E-1102	3 rok	2 st Balkonger	78	2,86134	585 000	2 106 000	2 691 000	51 090	4 258	3 276	273	54 366
E-1201	4 rok	2 st Balkonger	83	3,04475	747 000	2 241 000	2 988 000	54 365	4 530	3 486	291	57 851
E-1202	3 rok	2 st Balkonger	78	2,86134	702 000	2 106 000	2 808 000	51 090	4 258	3 276	273	54 366
E-1301	3 rok	Balkong o Terrass	76	2,78797	798 000	2 052 000	2 850 000	49 780	4 148	3 192	266	52 972
E-1302	3 rok	Balkong o Terrass	70	2,56787	735 000	1 890 000	2 625 000	45 850	3 821	2 940	245	48 790
Hus F												
F1001	2 rok	Uteplats	64	2,34776	480 000	1 728 000	2 208 000	41 920	3 493	2 688	224	44 608
			2726	100,00005	23 427 000	73 602 000	97 029 000	1 785 530		114 492		1 900 022
Diff				-0,00005								
				100,00000								

Årsavgift bostadslägenheter			1 785 530	kr
Årsavgift hushållsel			114 492	kr
Hyra garageplatser, bil	900 kr/mån/st	26 st	280 800	kr
Hyra garageplatser, MC	450 kr/mån/st	2 st	10 800	kr
Summa intäkter			2 191 622	kr

1) Preliminär elförbrukning är beräknad som 35 kWh/m² och 1,20 kr/kWh. Denna avräknas mot verklig förbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

G. EKONOMISK PROGNOSE

Ränteantagande	2,60%
Amortering	0,50%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år	2,0%
Uppräkning av taxeringsvärde och fastighetsavgift	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostad		1 786	1 821	1 858	1 895	1 933	1 971	2 177	2 403
Årsavgifter hushållsel		114	117	119	121	124	126	140	154
Hysesintäkter garage		292	297	303	309	316	322	355	392
Summa intäkter		2 192	2 235	2 280	2 326	2 372	2 420	2 672	2 950
Drift/underhållskostnader		-790	-805	-822	-838	-855	-872	-963	-1 063
Hushållsel		-114	-117	-119	-121	-124	-126	-140	-154
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-75
Fastighetsskatt garage		-18	-19	-19	-19	-20	-20	-22	-25
Summa kostnader		-922	-941	-960	-979	-998	-1 018	-1 124	-1 317
DRIFTSNETTO		1 269	1 295	1 320	1 347	1 374	1 401	1 547	1 633
Räntekostnader		-992	-987	-982	-977	-972	-967	-943	-918
Amortering		-191	-191	-191	-191	-191	-191	-191	-191
Fond för yttre underhåll		-82	-83	-85	-87	-89	-90	-100	-110
KASSAFLÖDE		4	33	62	92	122	153	314	414
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE		4	37	100	192	314	466	1 708	3 723
Amortering		191	191	191	191	191	191	191	191
Fond för yttre underhåll		82	83	85	87	89	90	100	110
Avskrivning linjär/rak		-963	-963	-963	-963	-963	-963	-963	-963
RESULTAT (BOKFÖRINGSMÄSSIGT)		-686	-655	-624	-593	-561	-529	-358	-248
ACKUMULERAT RESULTAT		-686	-1 341	-1 965	-2 559	-3 120	-3 649	-5 786	-7 101
TAXERINGSVÄRDE									
Beräknat taxeringsvärde (bostäder)		43 452	44 321	45 207	46 112	47 034	47 975	52 968	58 481
Beräknat taxeringsvärde (garage)		1 829	1 865	1 903	1 941	1 980	2 019	2 229	2 461

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 2,60%
 Antagen kostnadsökning/inflation 2,00% per år

Årsavgift per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		697	711	725	740	754	770	850	938
ökning av antagen räntenivå med 1%	1%	837	850	864	878	892	906	983	1068
Ändring av årsavgift		20,1%	19,6%	19,1%	18,6%	18,2%	17,7%	15,7%	13,8%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med 1%	1%	697	715	734	753	772	792	901	1029
Ändring av årsavgift		0,0%	0,6%	1,2%	1,7%	2,3%	2,9%	6,0%	9,7%

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 11 juli 2018 för bostadsrättsföreningen Hermelinen i Nyköping, org. nr: 769625-9246.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

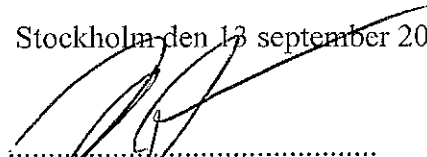
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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


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

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 13 september 2018


.....
Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 Stockholm


.....
Johan Widén
Civ ing
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-09-13 för Brf Hermelinen i Nyköping

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- | | |
|--|------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2018-03-19 |
| 2. Registreringsbevis | 2018-03-19 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor | 2016-10-27 |
| 4. Tillägg till Totalentreprenadkontrakt | 2018-05-23 |
| 5. Köpekontrakt för marken inkl bilagor | 2017-04-28 |
| 6. Kreditoffert Handelsbanken | 2016-04-15 |
| 7. Ränteindikation | 2018-05-21 |
| 8. Utdrag från fastighetsregistret | 2018-05-22 |
| 9. Beräkning av taxeringsvärde | 2018-06-11 |
| 10. Bygglövsbeslut | 2016-10-14 |
| 11. Samtal med kontrollansvarig | odaterad |
| 12. Accept av finansieringsoffert | 2016-05-04 |
| 13. Inflyttningstidplan | odaterad |
| 14. Styrelseprotokoll | 2018-02-14 |
| 15. Redovisning av BTA | 2018-08-31 |
| 16. Fullgörandeförsäkring (2 st) | 2018-04-23 |
| 17. Stämmoprotokoll | 2018-05-23 |
| 18. Tilläggs och ändringsavtal | 2016-11-02 |

W