

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRE KRONORS BACKE

Org nr 769625-5798
NACKA KOMMUN

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
 - B. Beskrivning av fastigheten / fastigheterna
 - C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet
 - D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
 - E. Nyckeltal
 - F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc
 - G. Ekonomisk prognos
 - H. Känslighetsanalys
- Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

2017110804556

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tre Kronors Backe som har sitt säte i Nacka kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2012-11-26 (org nr 769625-5798) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under Juni månad 2016 startade uppförandet av ett bostadskvarter innehållande sammanlagt 47 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske fjärde kvartalet 2017.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i 2 inflyttningsetapper, med början i första kvartalet 2018 och sista etappen andra kvartalet 2018.

Detta enligt följande:

Hus 2 Mars - 2018

Hus 1 Maj-2018

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 i samband med ekonomiska planens upprättande.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

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

Fullgörandeförsäkring under entreprenadtiden har lämnats genom Brim.

Projektet finansieras långsiktigt av Svenska Handelsbanken AB.

2017110800885

2017110804557

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN / FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning:	Nacka Sicklaön 38:23
Tomtens areal, ca:	2 255 m ²
Bostadsarea (BOA), ca:	3 835 m ²
Antal lägenheter:	47 st
Antal garageplatser	44 st
Byggnadernas antal och utformning:	Två stycken punkthus med 10 respektive 9 våningar och där den översta våningen i respektive hus består av en lägenhet med tillhörande terrass. Föreningen har fler hus än ett som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Uppvärmning sker genom fjärrvärme och med radiatorer i lägenheterna.
Fjärrvärmeväxlaren är placerad i undercentralen/fläkttrum på bottenplan i Hus 2.
Ventilation sker med från- och tilluftsystem med återvinning.
Personhiss finns i vardera trappuppgång.

Gemensamma utrymmen

Tvättmöjlighet inom lägenheten. Förråd utförs inom källare.
Cykelförråd i källare och på gården. Sopkassuner nedgrävda i marken.
Parkering löses med underliggande garage.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På den överbyggda gården finns planteringar, gräsmattor, trädäck, cykelparkering, lekplats, belysning och gångväg. Gångvägen över gården är tillgänglig för allmän gångtrafik.

Parkering

Garageplatser 44 st platser, (varav 12 st har laddstolpar för elbil) ingår i eget garage tillhörande BRF. Platserna kommer att fördelas till föreningens medlemmar.

Servitut/Ledningsrätt

Avtalsservitut upprättas med intilliggande fastighet Sicklaön 38:33 som härskande.
Servitut reglerar tillgång till en av sopkasunerna. Tömning och abonnemang av denna upprättas och tecknas av den härskande fastigheten

B. Forts**Kortfattad byggnadsbeskrivning****Grundläggning**

Betongplatta med kantförstyvade balkar.
Grundläggning på fast berg med gastäta konstruktioner

Stomme

Källarväggar utförs platsgjutna alternativt som skalväggar.
Platsgjutna bjälklag med kvarsittande form av plattbärlag.
Pelare stål/prefabricerad betong.
Hisschakt och trapphus samt lägenhetsskiljande väggar utförs med skal-vägg.
Balkongplattor utförs prefabricerade med slät undersida för målning.
Trappor och vilplan utförs prefabricerade med cementmosaik

Stomkomplettering

Innerväggar av gips och stålreglar.
Våtrumsväggar enligt Säker Vatten.
Laminatbeklädda lägenhetsdörr av inbrottsskyddad typ.
Inneryddor, släta. Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundärutrymmen mm utförs av stål och målas på plats.

Tak

Upp-stolpat tak med ytskikt av papp samt isolering med lösull

Fasader

Utfackningsväggar byggs med bäring av trä med syll av stålskena.
Väggen isoleras med mineralull, vindskydd utgörs av oorganiskt material samt ytskikt av puts. Alternativt LK-vägg.
Garagedörr av metall
Fönster och fönsterdörrar av trä-aluminium
Balkongräcke och räcke vid fransk balkong av klarglas och smide eller perforerad plåt.
Terrassräcke på Plan 16 av klarglasräcke med aluminuminfästning.
Bostadsentréer av trä/ stål.

Installationer

Fastigheten ansluts till fjärrvärme.
Fastigheten värms upp genom en fjärrvärmväxlarenhet placerad i undercentral/fläktrum på bottenplan (plan 08) i Hus 2.
Luftbehandlingssystemet är uppbyggt med till- och frånluft med värmeåtervinning och värme.
Mätning. Fastigheten är ansluten till Nacka Energi:s nät.
Lägenheterna är utförda med s.k. direktmätning där varje lägenhet har ett eget elabonnemang.
Fastigheten är ansluten till fiber. Leverantören är Telia.

2017110804559

2017110804559

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Hall

Golv	Ekiparkett
Vägg	Målat
Tak	Grängat
Övrigt	Skjutdörrsgarderob med inredning. Garderob

Vardagsrum

Golv	Ekiparkett
Vägg	Målat
Tak	Grängat
Övrigt	Fönsterbänk i natursten. Plan 16 i båda husen har braskamin, enligt ritning.

Kök

Golv	Ekiparkett
Vägg	Målas
Tak	Grängat
Övrigt	Fönsterbänk natursten Skåpinredning enligt ritning Bänkskiva av komposit med planlimmad ho Stänkskydd av kakel Blandare FM Mattsson Infälld LED-belysning i dekorskiva under väggskåp med dimmer, elluttag i hörnboxar Kyl/frys Helintegrerad diskmaskin, Induktionshäll Inbyggnadsugn, Inbyggnadsmikro Fläktkåpa med rostfri framkant

Bad/Tvätt

Golv	Klinker
Vägg	Kakel (fullhöjd)
Tak	Målas
Övrigt	Infällda spotlights i tak 4st Vägghängd WC-stol tvättställspaket Spegel 600 x 720 med blank alu-ram och belysning LED Tvättställsblandare och takduschkpaket FM Mattsson Duschkörrar av glas Eluttag, rakuttag enl ritn. Tvättmaskin Torktumlare Väggskåpsförvaring, Bänkskiva i laminat Elektrisk handdukstork Badkar, takduschkpaket för badkar Elektrisk komfortvärme i golv. Handdukshängare, toapappershållare självhäftande Eluttag, rakuttag enl ritn.

2017110804560

2017110804560

20171080456

WC/Dusch

Golv Klinker
Vägg Kakel (fullhöjd)
Tak Målas
Övrigt Golvmonterad WC-stol ,tvättställ "IDO Seven 11113"
tvättställsblandare
Skärmvägg i glas med draperistång
Duschpaket
Spegelskåp vitt 400 x 640 med belysning
i krom, eluttag, rakuttag enl ritn.
Handdukshängare och toapappershållare självhäftande
Takarmatur

Sovrum 1- 4

Golv Ekparkett
Vägg Målat
Tak Grängat
Övrigt Fönsterbänk natursten
Skjutdörrsgarderober med inredning, garderober enl ritning

Klädkammare

Golv Ekparkett
Vägg Målas
Tak Målas
Övrigt Inredning enligt ritning. Hylla med klädstäng.

Terrass Plan 16

Övrigt Inglasat uterum.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

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

20171080456

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten 73 680 000 kr

Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt 287 500 000 kr

(Kontraktssumman innefattar ersättning för kontroll samt slut-
och garantibesiktning.)

Summa kostnader 361 180 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts, men beräknas för
värdeåret 2018 totalt till 93 908 000 kr
varav garage 3 908 000 kr

018000112102

2017110804562

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

Kapitalkostnader

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

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Avskrivning sker på 120 år enligt en rak/linjär avskrivningsplan utan restvärde.

Kreditens löptid är 50 år.

Lånet fördelas i tre lika delar med bindningstider 3 månader, 2 år och 5 år.

Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Räntekostnaden för föreningens lån baseras på i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering.

Ändras denna ränta kan det innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Finansiering

Lån	47 420 000 kr
Insatser	237 739 000 kr
Upplåtelseavgifter	76 021 000 kr
Summa	361 180 000 kr

Kapitalkostnad

Föreningens lån placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad	Amortering	Totalt
Lån 1	15 806 667	3 mån	2,60%	410 973	237 100	648 073
Lån 2	15 806 667	2 år	2,85%	450 490	237 100	687 590
Lån 3	15 806 667	5 år	3,10%	490 007	237 100	727 107
Summa lån	47 420 000			1 351 470	711 300	2 062 770

Beräknad räntesats	2,85%
Ränta	1 351 470 kr
Beräknad amortering (från år 1)	0,50%
Amortering år 1 (rak amortering)	237 100 kr

Motsvarande räntesats enligt offert från Handelsbanken 2017-09-25:

3 mån	1,20%
2 år	1,20%
5 år	1,92%

Motsvarande räntekostnad blir då, med ovan räntor från Handelsbanken 2017-09-25:
682 848 kr

2017110804563

D. Forts

Driftskostnader

Vattenförbrukning	125 000
Elförbrukning	150 000
Uppvärmning	389 000
TV/Tele/Data	126 000
Trädgård och gård	8 000
Skötsel, förbrukning, underhåll	10 000
Kontorsmaterial, föreningsadministration	5 000
Snöröjning	70 000
Sophämtning	60 000
Städning	80 000
Hisservice, besiktning, div underhåll	40 000
Teknisk förvaltning bostäder	100 000
Ekonomisk förvaltning	80 000
Histeleson, portteleson	5 000
Fastighetsförsäkringar	35 000
Revision	15 000
Styrelsearvoden	15 000
Oförutsedda kostnader	10 000

Summa driftskostnader

1 323 000 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 garageplats, hushållsel samt avgift för telefoni, bredbandsuppkoppling och TV utöver grundutbud.

Övriga kostnader

Fastighetsskatt (garage,)	39 080 kr
Fond för yttre underhåll	115 035 kr
Summa kostnader år 1	3 065 685 kr

2017110804564

D. Forts**Årsavgifter**

Årsavgifter bostadslägenheter

2 492 425 kr

Övriga intäkter

Hyresintäkter garageplatser

580 800 kr

Summa intäkter år 1**3 073 225 kr****Överskott år 1** (inklusive avsättning för yttre underhåll)**7 540 kr****Avsättning för yttre underhåll**

Fond för yttre underhåll, minst 30 kr/BOA/LOA

115 035 kr**E. NYCKELTAL**

Anskaffningskostnad

94 192 kr/kvm

Insats och upplåtelseavgift

81 826 kr/kvm

Belåning år 1

12 367 kr/kvm

Driftskostnad år 1

345 kr/kvm

Årsavgift år 1

650 kr/kvm

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

201711080813

2017110804565

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. 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. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	B1, B2,T,F, LGHF	Area ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift
10801	3 rok	B1,LGHF	85,0	2,21672	675 000	5 270 000	5 945 000	55 250	4 604
10901	2 rok	B1, F	58,0	1,51258	329 000	3 596 000	3 925 000	37 700	3 142
10902	2 rok	B1,F	63,0	1,64298	769 000	3 906 000	4 675 000	40 950	3 413
10903	3 rok	B1,F	83,0	2,16456	1 229 000	5 146 000	6 375 000	53 950	4 496
11001	2 rok	B1,F	58,0	1,51258	479 000	3 596 000	4 075 000	37 700	3 142
11002	2 rok	B1,F	63,0	1,64298	1 019 000	3 906 000	4 925 000	40 950	3 413
11003	3 rok	B1,F	82,0	2,13848	1 681 000	5 084 000	6 765 000	53 300	4 442
11101	5 rok	B1,B2,F	102,0	2,66006	1 221 000	6 324 000	7 545 000	66 300	5 525
11102	2 rok	B1,F	63,0	1,64298	1 089 000	3 906 000	4 995 000	40 950	3 413
11103	3 rok	B1,F	82,5	2,15152	1 800 000	5 115 000	6 915 000	53 625	4 469
11201	5 rok	B1,B2,F	99,5	2,59486	1 326 000	6 169 000	7 495 000	64 675	5 390
11202	2 rok	B1,F	63,0	1,64298	1 169 000	3 906 000	5 075 000	40 950	3 413
11203	3 rok	B1,F	85,5	2,22976	2 039 000	5 301 000	7 340 000	55 575	4 631
11301	5 rok	B1,B2,F	99,5	2,59486	1 431 000	6 169 000	7 600 000	64 675	5 390
11302	2 rok	B1,F	63,0	1,64298	1 244 000	3 906 000	5 150 000	40 950	3 413
11303	3 rok	B1,F	85,5	2,22976	2 244 000	5 301 000	7 545 000	55 575	4 631
11401	5 rok	B1,B2,F	99,5	2,59486	1 576 000	6 169 000	7 745 000	64 675	5 390
11402	2 rok	B1,F	63,0	1,64298	1 319 000	3 906 000	5 225 000	40 950	3 413
11403	3 rok	B1,F	85,0	2,21672	2 525 000	5 270 000	7 795 000	55 250	4 604
11501	5 rok	B1,B2,F	102,0	2,66006	1 661 000	6 324 000	7 985 000	66 300	5 525
11502	2 rok	B1,F	63,0	1,64298	1 399 000	3 906 000	5 305 000	40 950	3 413
11503	3 rok	B1,F	82,5	2,15152	2 940 000	5 115 000	8 055 000	53 625	4 469
11601	5 rok	B1,T,F	122,5	3,19468	10 350 000	7 595 000	17 945 000	79 625	6 635
20701	3 rok	B1,LGHF	85,0	2,21672	135 000	5 270 000	5 405 000	55 250	4 604
20801	3 rok	B1,B2,F	86,5	2,25584	702 000	5 363 000	6 065 000	56 225	4 685
20802	2 rok	B1,F	55,0	1,43435	645 000	3 410 000	4 055 000	35 750	2 979
20901	3 rok	B1,B2,F	86,5	2,25584	902 000	5 363 000	6 265 000	56 225	4 685
20902	3 rok	B1,F	82,5	2,15152	950 000	5 115 000	6 065 000	53 625	4 469
21001	3 rok	B1,B2,F	85,5	2,22976	539 000	5 301 000	5 840 000	55 575	4 631
21002	2 rok	B1,F	63,0	1,64298	779 000	3 906 000	4 685 000	40 950	3 413
21003	3 rok	B1,F	77,0	2,00808	1 301 000	4 774 000	6 075 000	50 050	4 171
21101	5 rok	B1,B2,F	99,5	2,59486	866 000	6 169 000	7 035 000	64 675	5 390
21102	2 rok	B1,F	63,0	1,64298	859 000	3 906 000	4 765 000	40 950	3 413
21103	3 rok	B1,F	85,0	2,21672	1 555 000	5 270 000	6 825 000	55 250	4 604
21201	5 rok	B1,B2,F	99,5	2,59486	966 000	6 169 000	7 135 000	64 675	5 390
21202	2 rok	B1,F	63,0	1,64298	939 000	3 906 000	4 845 000	40 950	3 413
21203	3 rok	B1,F	85,5	2,22976	1 684 000	5 301 000	6 985 000	55 575	4 631
21301	5 rok	B1,B2,F	99,5	2,59486	1 066 000	6 169 000	7 235 000	64 675	5 390
21302	2 rok	B1,F	63,0	1,64298	1 009 000	3 906 000	4 915 000	40 950	3 413

2017110804566

2017110800815

Lgh nr	Lgh storlek	* B1, B2,T,F, LGHF	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift
21303	3 rok	B1,F	85,0	2,21672	1 865 000	5 270 000	7 135 000	55 250	4 604
21401	5 rok	B1,B2,F	99,5	2,59486	1 171 000	6 169 000	7 340 000	64 675	5 390
21402	2 rok	B1,F	63,0	1,64298	1 089 000	3 906 000	4 995 000	40 950	3 413
21403	3 rok	B1,F	85,0	2,21672	2 015 000	5 270 000	7 285 000	55 250	4 604
21501	5 rok	B1,B2,F	102,0	2,66006	1 271 000	6 324 000	7 595 000	66 300	5 525
21502	2 rok	B1,F	63,0	1,64298	1 169 000	3 906 000	5 075 000	40 950	3 413
21503	3 rok	B1,F	82,5	2,15152	2 330 000	5 115 000	7 445 000	53 625	4 469
21601	5 rok	B1,T,F	122,5	3,19468	8 700 000	7 595 000	16 295 000	79 625	6 635
Diff				-0,00005					
			3 834,5	100,00000	76 021 000	237 739 000	313 760 000	2 492 425	

* B1, B2,T,F, LGHF

B1: Balkong 1

B2: Balkong 2

T: Terrass

F: Förråd i källare

LGHF: Förråd i lägenhet

Årsavgift bostadslägenheter

2 492 425 kr

Hyra garageplatser*

580 800 kr

Summa intäkter

3 073 225 kr

*Specifikation av garageplatserna

Antal	Kostnad	Summa
44	1 100	48 400 kr

48 400 kr

Månad	48 400 kr
År	580 800 kr

2017110804567

G. EKONOMISK PROGNOSE

Ränteantagande	2,85%
Amortering	0,50%
Antagen kostnadsökning/inflation (snitt)	2,0%
Uppräkning av årsavgifter och hyror per år	1,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter bostad		2 493	2 518	2 543	2 568	2 594	2 620	2 754
Hysesintäkter garageplatser		581	587	592	598	604	610	642
Summa intäkter		3 074	3 104	3 135	3 167	3 198	3 230	3 395
Drift/underhållskostnader		-1 323	-1 350	-1 377	-1 404	-1 432	-1 461	-1 613
Fastighetsskatt garage		-39	-40	-41	-41	-42	-43	-48
Summa kostnader		-1 362	-1 390	-1 418	-1 445	-1 474	-1 504	-1 661
DRIFTSNETTO		1 711	1 715	1 718	1 722	1 724	1 727	1 734
Räntekostnader		-1 352	-1 345	-1 338	-1 331	-1 324	-1 318	-1 284
Amortering		-237	-237	-237	-237	-237	-237	-237
Fond för yttre underhåll		-115	-117	-119	-122	-124	-127	-140
BETALNETTO		8	16	23	31	38	44	73
ACKUMULERAT BETALNETTO		8	23	46	77	115	159	471
Amortering		237	237	237	237	237	237	237
Fond för yttre underhåll		115	117	119	122	124	127	140
Avskrivning		-2 396	-2 396	-2 396	-2 396	-2 396	-2 396	-2 396
RESULTAT		-2036	-2026	-2016	-2006	-1997	-1987	-1945
ACKUMULERAT RESULTAT		-2 036	-4 062	-6 078	-8 084	-10 080	-12 067	-21 875
TAXERINGSVÄRDE								
Beräknat taxeringsvärde (bostäder)		90 000	91 800	93 636	95 509	97 419	99 367	109 709
Beräknat taxeringsvärde (lokaler)		3 908	3 986	4 066	4 147	4 230	4 315	4 764

201711080816

2017110804568

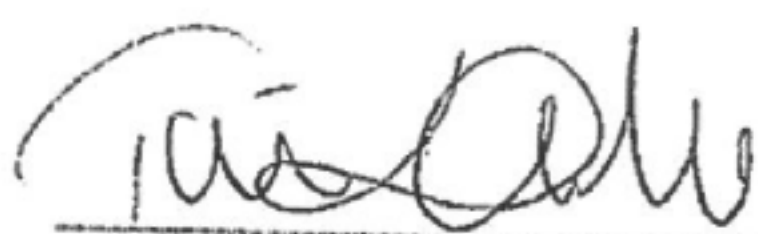
H. KÄNSLIGHETSANALYS

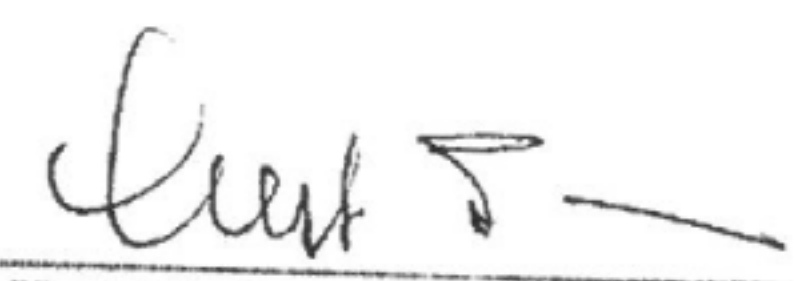
Antagen räntenivå 2,85%
Antagen kostnadsökning/inflation (snitt) 2,0% per år

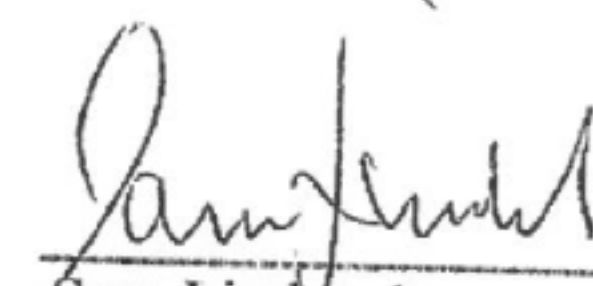
Årsavgift per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		650	657	663	670	676	683	718
ökning av antagen räntenivå med 1%	1%	774	780	786	792	798	804	835
Ändring av årsavgift		19,0%	18,7%	18,5%	18,2%	17,9%	17,6%	16,4%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med 1%	1%	650	660	671	682	693	704	765
Ändring av årsavgift		0,0%	0,6%	1,2%	1,8%	2,4%	3,0%	6,5%

Solna 2017-10 -23

Bostadsrättsföreningen
Tre Kronors Backe


Toni Lahdo


Kurt Steiner


Sam Lindstedt

2017110804569

2017110804569

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 23 oktober 2017 för bostadsrättsföreningen Tre Kronors Backe, org. nr: 769625-5798.

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.

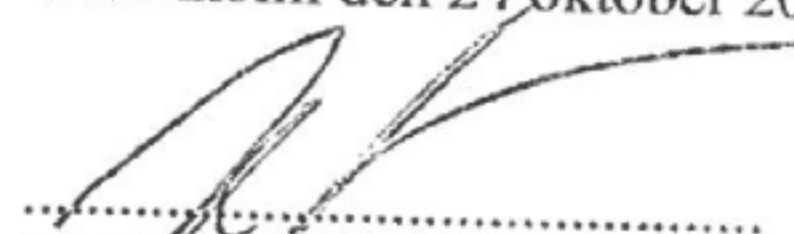
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

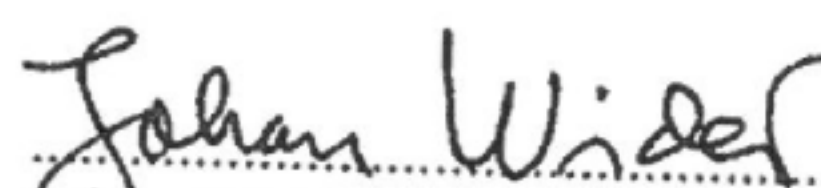
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 24 oktober 2017


Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 Stockholm


Johan Widén
Civ ing
Hornsbergs Strand 15 B
112 17 STOCKHOLM

201710804570

Bilaga till granskningsintyg dat 2017-10-24 för Brf Tre Kronors Backe

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2016-03-21
2. Registreringsbevis	2017-02-03
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2016-06-30
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2016-06-30
5. Kreditoffert Handelsbanken	2016-05-04
6. Indikativa räntor per 20147-09-25	2017-09-26
7. Beräkning av taxeringsvärde	2017-09-12
8. Ritning L-31.1-01	2016-08-10
9. Bofakta	2016-04-05
10. Ritning A-40.0-008 Rev A	2016-06-10
11. Bekräftelse av blivande servitut	2017-10-05
12. Ritning A-40.0-007	2016-06-10
13. Ritning A-40.0-008 rev A	2016-11-29
14. Ritning E-63.1-303 rev A	2016-06-10
15. Offert Telia	2016-02-26
16. Tidplan 2017/2018	2016-06-21
17. Ritning A-40.0-016 Rev B	2017-08-17
18. Ritning A-40.3-002	2016-06-10
19. Ritning E-63.1-301 Rev A	2016-11-08
20. Ritning A-42.4-001	2016-06-10
21. Ritning A-42.4-081	2016-06-10
22. Faktura Fullgörandeförsäkring	2016-09-09

2017110804571

m