

**Ekonomisk plan för  
Brf Nyponrosen  
i Malmö kommun  
Org nr: 769635-0623**

<b>Innehållsförteckning</b>		<b>Sid</b>
A	Allmänna förutsättningar	2
B	Beskrivning av fastigheterna	2-3
C	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	4
D	Finansieringsplan	4
E	Beräknade intäkter och kostnader för år 1	5
F	Redovisning av lägenheter	6-7
G	Nyckeltal	8
H	Ekonomisk prognos	8
I	Känslighetsanalys	9
J	Särskilda förhållanden	10
	Enligt BRL föreskrivet intyg	Bilaga

## **A. Allmänna förutsättningar**

Brf Nyponrosen som registrerades hos Bolagsverket den 31 juli 2017 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten.

Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra 87 bostadslägenheter på fastigheterna Malmö Katthult 2 och Malmö Katthult 3. Fastighetsreglering pågår..  
Bygglov erhöles 2018-05-17.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Planen är baserad på totalentreprenad tecknat med Peab Bostad AB, daterade 2019-11-14 samt 2019-05-14 och köpekontrakt med Peab Markutveckling AB 2019-06-13 samt avtal om köp av fast egendom daterat 2019-11-13.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjorda i mars 2020.

Byggsäkerheten har tecknats för entreprenadtiden.  
Föreningen kommer teckna fastighetsförsäkring till fullvärde hos Folksam.  
Bostadsrättstillägg kommer att ingå i föreningens fastighetsförsäkring.

Insatsgaranti tecknas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen har erhållit offerter såväl kort- som långfristig finansiering av projektet hos Danske bank.  
Upplåtelseavtal för hus 1+2 skrivs i juni 2020, för hus 3 i okt 2020.  
Inflyttning start Q4 2020. Sista huset Q1 2021.

## **B. Beskrivning av fastigheterna**

Fastigheterna innehas med äganderätt.

Fastighetsbeteckning: Malmö Katthult 2 och Katthult 3, fastighetsreglering pågår.  
Fastighetsarea: 1878 kvm  
Kommun: Malmö

Husets utformning: 3 flerbostadshus med 29 lägenheter vardera  
Antal bostadslägenheter: 87 st  
Bostädernas totala boarea (BOA): ca 6540 kvm  
Utvändig markparkering: 87 st (administreras av samfällighetsföreningen)

Katthult S:1 Samfällighetsförening som ska administrera Katthult GA:1.

Katthult GA:1 I GA:1 kommer grönytor, kommunikations- och parkeringsytor, gatubelysning, vatten och avlopp, lektytor och miljöhus att ingå.  
Fastighetsreglering av Katthult 2 till Katthult 3 pågår.  
Katthult 1, andel i GA:1=20  
Katthult 2, andel i GA:1=58  
Katthult 3, andel i GA:1=29

Servitut Belastande servitut för el, gas och vatten finns på Katthult 2 och Katthult 3.  
Katthult GA:2 Avser förrådsytor. Fastighetsreglering av Katthult 2 till Katthult 3 pågår.  
GA:2 kommer ej att behövas. Förråden administreras av Brf Nyponrosen.

Föreningen har fler än en byggnad som är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättsinnehavarna.

**Byggnadsbeskrivning**

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Betong och stålpelare
Tak:	Takstolar av trä med råspont och papp på betongvalv
Fasadbehandling:	Puts i huvudsak , inslag av plåt
Yttervägg:	Betong och utfackningsväggar, isolering , puts
Bjällklag:	Betong
Fönster:	Aluminiumklädda träfönster
Trapphus:	Betongtrappor och räcke av målat smide. Målade väggar och tak.
Portar/dörrar:	Dörrparti i ek med sido- och överljus
Balkonger:	Balkongräcken i perforerad plåt och glas
Källare:	Finns ej
Vind:	Finns ingen
Gemensamma utrymmen:	Barnvagnsförråd/rullstolsförråd finns på bottenvåning i varje flerbostadshus. Förråd till vissa lgh finns delvis på gården. Se mer info om förråd under F.Redovisning lgh. Undercentral och miljöhus finns utomhus på gården och är en del av Katthult GA:1.
Gård utvändigt :	Del av GA:1. Består av gräs, buskar, frukträd, lekyta,sitthörna.

**Installationer**

VS:	Kommunalt VA.			
Uppvärmning :	Fjärrvärme, radiatorer i lgh			
Ventilation :	Centrala fläktaggregat			
Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entré/hall	Parkett	Målat	Målat	Garderob enligt planer
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	Fönsterbänk
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	Garderob, fönsterbänk
Kök	Parkett	Målat	Målat	Diskmaskin, kyl/frys, spishäll, ugn och micro
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Tvättmaskin, torktumlare, kommod
WC	Klinker	Målat	Målat	Spiegelhylla

Ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse. Ovanstående förteckning avser grundutförandet och är underlag för upplåtelse med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren har möjlighet att förändra lägenhetens standard genom att göra ytterliggare inredningsval enligt ett särskilt tillvalsprogram som ombesörjs av entreprenören. Kostnaden för dessa inredningsval erläggs direkt till entreprenören.

**Taxeringsvärde**

Mark	15 600 000
Byggnad	93 000 000
<b>Totalt</b>	<b>108 600 000</b>

### C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling fastighet	63 003 118 kr
Totalentreprenadkostnad	212 328 923 kr
Kassa	90 000 kr
<b>Summa slutlig beräknad kostnad</b>	<b>275 422 041 kr</b>

### D. Finansieringsplan

<b>Finansiering</b>	<b>Belopp (kr)</b>	<b>Bindningstid</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Amortering år 1 (kr)</b>	<b>Räntekostnad år 1 (kr)</b>	<b>Totalt år 1 (kr)</b>
Lån 1	32 695 681	Rörligt	2,54%	163 478	830 470	993 949
Lån 2	32 695 680	år	2,54%	163 478	830 470	993 949
Lån 3	32 695 680	5 år	2,54%	163 478	830 470	993 949
<b>Summa lån</b>	<b>98 087 041</b>					
Insatser	177 335 000					
<b>Summa</b>	<b>275 422 041</b>			<b>490 435</b>	<b>2 491 411</b>	<b>2 981 846</b>

Vid slutlig placering av lånen kan fördelning och bindningstid bli annan än ovanstående.

Räntorna är baserade på gällande villkor och regler. Ändras förutsättningarna kan det innebära såväl ökande som minskande kostnader.

Som säkerhet för lånen i fastigheten lämnas pantbrev i fastigheterna Katthult 2 och Katthult 3 omfattande 98087041 kr inom 98087041 kr.

Amorteringen sker enligt en serieplan på 50 år, med en bedömning att amorteringen är 0,50 % år 1.

**E. Beräknade intäkter och kostnader för år 1**

<b>Intäkter</b>			Tkr
Årsavgifter <sup>1</sup>	6 540 m <sup>2</sup>	675 kr/m <sup>2</sup>	4 417
Årsavgift Triple play	87 lgh	2 028 kr/år	176
Intäkt utvändig markparkering	87 st	4 200 kr/st	347
<b>Totalt intäkter</b>			<b>4 941</b>
<b>Kostnader</b>			
<b>Kapitalkostnader</b>			
Räntekostnader			2 491
Avskrivning <sup>3</sup>			1 769
<b>Summa kapitalkostnad</b>			<b>4 261</b>
<b>Driftskostnader och löpande underhåll <sup>4</sup></b>			
Fastighetskötsel, teknisk förvaltning och städning			140
Samfällighetsförening			624
Hisskötsel <sup>4a</sup>			35
Löpande underhåll			50
Triple play			176
El (ej hushållsel)			181
Värme			345
Vatten			0
Renhållning <sup>5</sup>			0
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägget			44
Ekonomisk förvaltning			108
Revisionsarvode			15
Styrelsearvode, administration mm			45
<b>Summa driftskostnader och löpande underhåll</b>			<b>1 763</b>
<b>Yttre fondavsättning</b>			
Avsättning till den yttre fonden <sup>6</sup>			196
<b>Övrigt</b>			
Fastighetsavgift <sup>7</sup>			0
			<b>0</b>
<b>Totala kostnader</b>			<b>6 220</b>
<b>Resultat</b>			<b>-1 279</b>

<sup>1</sup> Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.

<sup>2</sup> Beräknat med en vakans på 5 %.

<sup>3</sup> Avskrivningen sker med en linjär avskrivning på 120 år. Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlag. Föreningen kommer att redovisa enligt K2.

<sup>4</sup> Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

<sup>4a</sup> Serviceavtal för hissar tecknas av föreningen med Kone för garantitiden.

<sup>5</sup> Renhållningen hanteras av samfällighetsföreningen.

<sup>6</sup> Bostadsrättsföreningen sätter av minst 30 kr per kvm till den yttre fonden enligt föreningens stadgar.

<sup>7</sup> Enligt skattereglerna i lagen om kommunal fastighetsavgift är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från kommunal fastighetsavgift de första 15 åren.

## F. Redovisning av lägenheter

Lgh-nr	Lgh-typ	Boarea (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	B UP <sup>3</sup>	Andelstal	Insats	Års-avgift <sup>2</sup>	Års-avgift Triple Play	Månads-avgift exkl Triple Play
1-1001	3 RoK	81	UP	1,2086%	1 895 000	53 390	2 028	4 449
1-1002	2 RoK	62	UP	0,9872%	1 595 000	43 609	2 028	3 634
1-1003	2 RoK	51	UP	0,8857%	1 450 000	39 126	2 028	3 261
1-1004	3 RoK	76	UP	1,1625%	2 195 000	51 353	2 028	4 279
1-1005	3 RoK	80	UP	1,1994%	2 095 000	52 983	2 028	4 415
1-1101	4 RoK	94	B	1,3654%	2 350 000	60 316	2 028	5 026
1-1102	2 RoK	61	B	0,9779%	1 495 000	43 199	2 028	3 600
1-1103	2 RoK	51	B	0,8857%	1 295 000	39 126	2 028	3 261
1-1104	3 RoK	75	B	1,1532%	1 995 000	50 942	2 028	4 245
1-1105	4 RoK	92	B	1,3470%	2 350 000	59 503	2 028	4 959
1-1201	4 RoK	94	B	1,3654%	2 450 000	60 316	2 028	5 026
1-1202	2 RoK	61	B	0,9779%	1 550 000	43 199	2 028	3 600
1-1203	2 RoK	51	B	0,8857%	1 350 000	39 126	2 028	3 261
1-1204	3 RoK	75	B	1,1532%	2 095 000	50 942	2 028	4 245
1-1205	4 RoK	92	B	1,3470%	2 495 000	59 503	2 028	4 959
1-1301	4 RoK	94	B	1,3654%	2 550 000	60 316	2 028	5 026
1-1302	2 RoK	61	B	0,9779%	1 595 000	43 199	2 028	3 600
1-1303	2 RoK	51	B	0,8857%	1 395 000	39 126	2 028	3 261
1-1304	3 RoK	75	B	1,1532%	2 195 000	50 942	2 028	4 245
1-1305	4 RoK	92	B	1,3470%	2 595 000	59 503	2 028	4 959
1-1401	4 RoK	94	B	1,3654%	2 650 000	60 316	2 028	5 026
1-1402	2 RoK	61	B	0,9779%	1 650 000	43 199	2 028	3 600
1-1403	2 RoK	51	B	0,8857%	1 450 000	39 126	2 028	3 261
1-1404	3 RoK	75	B	1,1532%	2 295 000	50 942	2 028	4 245
1-1405	4 RoK	92	B	1,3470%	2 695 000	59 503	2 028	4 959
1-1501	4 RoK	94	B	1,3654%	2 795 000	60 316	2 028	5 026
1-1502	2 RoK	61	B	0,9779%	1 695 000	43 199	2 028	3 600
1-1503	2 RoK	51	B	0,8857%	1 495 000	39 126	2 028	3 261
1-1504	5 RoK	132	B	1,7437%	3 495 000	77 028	2 028	6 419
2-1001	3 RoK	80	UP	1,1994%	2 095 000	52 983	2 028	4 415
2-1002	3 RoK	76	UP	1,1625%	2 195 000	51 353	2 028	4 279
2-1003	2 RoK	51	UP	0,8857%	1 450 000	39 126	2 028	3 261
2-1004	2 RoK	62	UP	0,9872%	1 595 000	43 609	2 028	3 634
2-1005	3 RoK	81	UP	1,2086%	1 895 000	53 390	2 028	4 449
2-1101	4 RoK	92	B	1,3470%	2 350 000	59 503	2 028	4 959
2-1102	3 RoK	75	B	1,1532%	1 995 000	50 942	2 028	4 245
2-1103	2 RoK	51	B	0,8857%	1 295 000	39 126	2 028	3 261
2-1104	2 RoK	61	B	0,9779%	1 495 000	43 199	2 028	3 600
2-1105	4 RoK	94	B	1,3654%	2 350 000	60 316	2 028	5 026
2-1201	4 RoK	92	B	1,3470%	2 450 000	59 503	2 028	4 959
2-1202	3 RoK	75	B	1,1532%	2 095 000	50 942	2 028	4 245
2-1203	2 RoK	51	B	0,8857%	1 350 000	39 126	2 028	3 261
2-1204	2 RoK	61	B	0,9779%	1 550 000	43 199	2 028	3 600
2-1205	4 RoK	94	B	1,3654%	2 450 000	60 316	2 028	5 026
2-1301	4 RoK	92	B	1,3470%	2 550 000	59 503	2 028	4 959
2-1302	3 RoK	75	B	1,1532%	2 195 000	50 942	2 028	4 245
2-1303	2 RoK	51	B	0,8857%	1 395 000	39 126	2 028	3 261
2-1304	2 RoK	61	B	0,9779%	1 595 000	43 199	2 028	3 600
2-1305	4 RoK	94	B	1,3654%	2 550 000	60 316	2 028	5 026
2-1401	4 RoK	92	B	1,3470%	2 650 000	59 503	2 028	4 959
2-1402	3 RoK	75	B	1,1532%	2 295 000	50 942	2 028	4 245
2-1403	2 RoK	51	B	0,8857%	1 450 000	39 126	2 028	3 261

2020052200775

Lgh-nr	Lgh-typ	Boarea (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	B UP <sup>3</sup>	Andelstal	Insats	Årsavgift <sup>2</sup>	Årsavgift Triple Play	Månadsavgift exkl Triple Play
2-1404	2 RoK	61	B	0,9779%	1 650 000	43 199	2 028	3 600
2-1405	4 RoK	94	B	1,3654%	2 650 000	60 316	2 028	5 026
2-1501	5 RoK	132	B	1,7437%	3 350 000	77 028	2 028	6 419
2-1502	2 RoK	51	B	0,8857%	1 495 000	39 126	2 028	3 261
2-1503	2 RoK	61	B	0,9779%	1 695 000	43 199	2 028	3 600
2-1504	4 RoK	94	B	1,3654%	2 795 000	60 316	2 028	5 026
3-1001	3 RoK	80	UP	1,1994%	1 995 000	52 983	2 028	4 415
3-1002	3 RoK	76	UP	1,1625%	2 195 000	51 353	2 028	4 279
3-1003	2 RoK	51	UP	0,8857%	1 450 000	39 126	2 028	3 261
3-1004	2 RoK	62	UP	0,9872%	1 595 000	43 609	2 028	3 634
3-1005	3 RoK	81	UP	1,2086%	1 995 000	53 390	2 028	4 449
3-1101	4 RoK	92	B	1,3470%	2 350 000	59 503	2 028	4 959
3-1102	3 RoK	75	B	1,1532%	1 995 000	50 942	2 028	4 245
3-1103	2 RoK	51	B	0,8857%	1 295 000	39 126	2 028	3 261
3-1104	2 RoK	61	B	0,9779%	1 495 000	43 199	2 028	3 600
3-1105	4 RoK	94	B	1,3654%	2 350 000	60 316	2 028	5 026
3-1201	4 RoK	92	B	1,3470%	2 495 000	59 503	2 028	4 959
3-1202	3 RoK	75	B	1,1532%	2 095 000	50 942	2 028	4 245
3-1203	2 RoK	51	B	0,8857%	1 350 000	39 126	2 028	3 261
3-1204	2 RoK	61	B	0,9779%	1 550 000	43 199	2 028	3 600
3-1205	4 RoK	94	B	1,3654%	2 450 000	60 316	2 028	5 026
3-1301	4 RoK	92	B	1,3470%	2 595 000	59 503	2 028	4 959
3-1302	3 RoK	75	B	1,1532%	2 195 000	50 942	2 028	4 245
3-1303	2 RoK	51	B	0,8857%	1 395 000	39 126	2 028	3 261
3-1304	2 RoK	61	B	0,9779%	1 595 000	43 199	2 028	3 600
3-1305	4 RoK	94	B	1,3654%	2 550 000	60 316	2 028	5 026
3-1401	4 RoK	92	B	1,3470%	2 695 000	59 503	2 028	4 959
3-1402	3 RoK	75	B	1,1532%	2 295 000	50 942	2 028	4 245
3-1403	2 RoK	51	B	0,8857%	1 450 000	39 126	2 028	3 261
3-1404	2 RoK	61	B	0,9779%	1 650 000	43 199	2 028	3 600
3-1405	4 RoK	94	B	1,3654%	2 650 000	60 316	2 028	5 026
3-1501	5 RoK	132	B	1,7437%	3 495 000	77 028	2 028	6 419
3-1502	2 RoK	51	B	0,8857%	1 495 000	39 126	2 028	3 261
3-1503	2 RoK	61	B	0,9779%	1 695 000	43 199	2 028	3 600
3-1504	4 RoK	94	B	1,3654%	2 795 000	60 316	2 028	5 026
diff				0,0013%		57		
		6 540		100,0000%	177 335 000	4 417 479	176 436	

RoK= Rum och kök B = Balkong UP=Uteplats

Lägenheterna har förråd placerat i bostaden förutom 4:orna på 94 kvm (15 st). 5:orna (3 st) har förråd i bostaden samt ett extra förråd på gården. Totalt finns 18 st förråd ute på gården. Förråden upplåts med bostadsrätt.

<sup>1</sup> Angiven area är baserad på en ritning, därför är arean cirka.

<sup>2</sup> Årsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgar.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnaden för hushållsel. Abonnemang för hushållsel tecknas direkt mellan bostadsrättshavare och leverantören.

Nedan följer en beräkning/hjälp för vad denna kostnad kan uppskattas till. Detta är schablonvärden och det är den enskilde bostadsrättshavaren som i slutändan påverkar vad denna kostnad blir.

<sup>3</sup>Nyttjanderättsavtal kommer att upprättas för uteplatserna.

Uppskattade driftskostnader utöver vad som ingår i årsavgifterna*	Kostnad (SEK/år)
Hushållsel (förbrukning och abonnemang)	3000-4000 Baserat på en antagen förbrukning på 3000 - 4000 kWh, vilket är ett medelvärde som är beroende av levnadsvanor storlek på lägenhet.
	<b>3000-4000</b>

\*) Schablonvärden.

## G. Nyckeltal per kvm BOA i genomsnitt

Anskaffningskostnad per kvm	42 113
Belåning per kvm år 1	14 998
Insats per kvm	27 115
Driftskostnader per kvm år 1 (exkl hushållsel)	270
Årsavgift per kvm år 1 (inkl Tripel Play)	717
Räntenivå 1-5, genomsnitt	2,54%
Underhållsfond och amortering per kvm år 1	105
Underhållsfond och avskrivning per kvm år 1	320

## H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (kkr)

År	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>INTÅKTER</b>								
Årsavgifter <sup>1</sup>	4 594	4 686	4 780	4 875	4 973	5 326	6 059	6 689
Hysesintäkter	347	347	347	347	347	347	347	347
<b>SUMMA INTÅKTER</b>	<b>4 941</b>	<b>5 033</b>	<b>5 127</b>	<b>5 222</b>	<b>5 320</b>	<b>5 673</b>	<b>6 406</b>	<b>7 036</b>
<b>KOSTNADER</b>								
Räntor <sup>5</sup>	2 491	2 479	2 466	2 452	2 438	2 900	3 255	3 102
Avskrivningar	1 769	1 769	1 769	1 769	1 769	1 769	1 769	1 769
<b>Driftskostnader inkl löpande kostnader<sup>2</sup></b>	<b>1 763</b>	<b>1 798</b>	<b>1 834</b>	<b>1 871</b>	<b>1 908</b>	<b>1 946</b>	<b>2 149</b>	<b>2 373</b>
<b>Fonderingar</b>								
Avsättning till yttre underhåll <sup>2</sup>	196	200	204	208	212	217	239	264
<b>Övriga kostnader</b>								
Kommunal fastighetsavgift <sup>3</sup>	0	0	0	0	0	0	0	167
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>6 220</b>	<b>6 247</b>	<b>6 274</b>	<b>6 301</b>	<b>6 328</b>	<b>6 832</b>	<b>7 413</b>	<b>7 675</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-1 279</b>	<b>-1 214</b>	<b>-1 147</b>	<b>-1 078</b>	<b>-1 008</b>	<b>-1 159</b>	<b>-1 007</b>	<b>-638</b>
<b>ACK RESULTAT</b>	<b>-1 279</b>	<b>-2 493</b>	<b>-3 640</b>	<b>-4 718</b>	<b>-5 727</b>	<b>-6 886</b>	<b>-11 687</b>	<b>-15 313</b>
<b>AMORTERING</b>	<b>490</b>	<b>514</b>	<b>539</b>	<b>565</b>	<b>593</b>	<b>622</b>	<b>788</b>	<b>999</b>
<b>ACK KASSALIKVIDITET<sup>4</sup></b>	<b>286</b>	<b>528</b>	<b>815</b>	<b>1 149</b>	<b>1 529</b>	<b>1 734</b>	<b>3 338</b>	<b>5 275</b>
<b>YTTRE FONDEN</b>	<b>196</b>	<b>396</b>	<b>600</b>	<b>809</b>	<b>1 021</b>	<b>1 238</b>	<b>2 388</b>	<b>3 657</b>

<sup>1</sup> Avgifterna är uppräknade med 2 % per år. År 6 är avgifterna uppräknade med 7,1 % och år 11 med 5,1 % på grund av högre budgeterade räntekostnader.

<sup>2</sup> Inflationen är beräknad till 2% per år.

<sup>3</sup> Enligt skattereglerna i lagen om kommunal fastighetsavgift är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den kommunala fastighetsavgiften de första 15 åren. Fastighetsskatt för lokaler utgår från första året och är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

<sup>4</sup> I kassalikviditeten ingår även startkassa på 90000 kr

<sup>5</sup> Räntekostnaderna är uppräknade med 0,5 % from år 6 och med ytterligare 0,5 % from år 11.



2020052200778

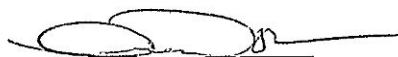
### I. KÄNSLIGHETSANALYS


	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittliga årsavgifter per n	702	716	731	745	760	814	926	1 022
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå + 1%	852	865	878	892	906	959	1 066	1 154
Antagen räntenivå + 2%	1 001	1 013	1 026	1 039	1 052	1 104	1 205	1 287
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	702	719	737	755	773	831	964	1 085
Antagen inflationsnivå + 2%	702	722	743	764	787	848	1 005	1 158


Brf Nyponrosen


Lund 20178

Ort Datum

  
Anna Winther-Hansen

  
Inger Karlsson

  
Bengt Fernebrant

  
Bertil Höpp

## **J. Särskilda förhållanden**

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma.
- 2 Respektive bostadsrättshavare tecknar egna abonnemang gällande hushållselen.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.  
Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta uteplatsen och omfattningen av detta framgår av ett separat nyttjanderättsavtal som kommer att tecknas.
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 5 Pantsättningsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och andrahandsuthyrningsavgift kan, i enlighet medföreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 6 Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.
- 7 I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning/skadestånd på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
- 8 Föreningens årliga utbetalningar och avsättningar fördelas efter bostadsrätternas andelstal, som bl a är baserade på lägenheternas funktion och area. Eventuella mindre avvikelser påverkar inte de fastställda insatserna, andelstalen eller årsavgifterna.
- 9 Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter, hyror och avgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2020-~~04-28~~ för bostadsrättsföreningen Nyponrosen, org. nr: 769635-0623.

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.

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 2020-~~04-28~~ 05-14



Björn Olofsson  
Civ. ing.  
Bertilsbergsvägen 13  
181 57 Lidingö



Johan Widén  
Civ. ing.  
BRFexperterna M&J AB  
Strandbergsgatan 61, 3 tr  
112 51 STOCKHOLM

## Bilaga till granskningsintyg dat 2020-05-14 för Brf Nyponrosen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2019-07-03
2. Registreringsbevis	2020-03-02
3. Totalentreprenadkontrakt Katthult 3 med bilagor	2019-11-14
4. Totalentreprenadkontrakt Katthult 1 med bilagor	2019-05-14
5. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2019-05-14
6. Kreditoffert Danske Bank	2020-03-20
7. Avtal om köp av fast egendom	2019-11-13
8. Utdrag från fastighetsregistret	2020-01-07
9. Beräkning av taxeringsvärde	Odaterad
10. Bygglovsbeslut	2018-05-17
20. Markplaneringsritning M10-001	2019-11-14
12. Huvudtidplan	odaterad
13. Förrättningshandlingar Samfällighetsföreningen Katthult	2019-02-15
14. Budget för GA Gyllings	2020-03-20
15. Offert Telia Fastighetsanslutning	2019-10-25
16. Försäkringsbrev Entreprenadsäkerhetsförsäkring	2019-12-05

2020052200781

*JW*