

Registrerades av Bolagsverket 2018-06-08



HSB – där möjligheterna bor

Ekonomisk plan

för
HSB Brf Skepparen i Nyköping
Organisationsnummer: 716424-0272

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Preliminär kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsförteckning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Kassaflöde - förändring av föreningens likviditet
- J. Känslighetsanalys
- K. Särskilda förhållanden

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. O.' or similar, located in the bottom right corner of the page.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Brf Skepparen i Nyköping och är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 1990-11-01 och är ansluten till HSB Södermanlands län Ekonomisk förening.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet.

Bostadsrättsföreningen ska i sin verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Nybyggnad av 30 bostadsrättslägenheter i 4-6 plan och garage har påbörjats i februari 2017 på fastigheten Skutskepparen 46 i Nyköping. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats och erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt.

Inflyttning beräknas ske med start i oktober 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, i fråga om kostnader för fastighetens förvärv, på nedan redovisade handlingar.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader, grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Skutskepparen 46 i Nyköping genom att först förvärva aktierna i Skutskepparen Mark AB 2017-02-19 och sedan förvärva fastigheten från Skutskepparen Mark AB 2017-02-20 och erhållit lagfart 2017-03-08.

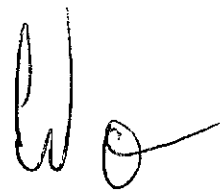
Genom detta har bostadsrättsföreningen fått en uppskjuten skatteskuld (1 795 000 kr) som, mot bakgrund av föreningens verksamhet värderas till 0 kr.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av HSB Produktion i Södermanland HB har tecknats entreprenadkontrakt daterat 2016-09-30. Samtliga exploateringskostnader ingår i entreprenadavtalet.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Handelsbanken.

Vid tillträdet kommer fastigheten att vara fullvärdesförsäkrad.

Avtal har tecknats mellan HSB Produktion i Södermanland HB och HSB Bostadsrättsförening Skepparen i Nyköping där HSB Produktion i Södermanland HB åtar sig att förvärva ej upplåtna samt avsågda bostadsrättslägenheter.



B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Skutskepparen 46 i Nyköping kommun
 Adress: Västra Kvarngatan 28, Brunnsgatan 30, 32
 Fastigheten (marken) innehas med: Äganderätt
 Fastighetens (marken) areal: 1 134,0 m²
 Bostadsarea: 2 360,5 m²
 Byggnadernas utformning: Lamellhus i 4-6 plan med källare
 Byggnadsår: 2017-2018

Bostadslägenheter

Bostadshusen kommer att inrymma 30 st. lägenheter fördelade enligt följande;

Lägenhetstyp	1 Rok	2 Rok	3 Rok	4 Rok	Summa
Trapphus A1	1		6	3	10
Trapphus A2		6	3	3	12
Trapphus A3		2	4	2	8
Summa	1	8	13	8	30

Lokaler

Byggnaderna kommer inte att inrymma någon hyreslokal

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till fjärrvärme.

Värmecentral för distribution av värme.

Hissar 3 st

Centralanläggning för TV och bredband.

Solcellsanläggning

Gemensamma utrymmen

Garage

1 st undercentral/fläktrum

1 st central

1 st miljörum

1 st styrelserum

3 st barnvagns/rullstols förråd

1 st cykelförråd

Servitut/Ledningsrätt

Fastigheten belastas av servitut/ ledningsrätt enligt nedan;

Ändamål	Typ	Aktbeteckning
Fjärrvärme	0480-88/35.1	Ledningsrätt

Parkering

24 garageplatser i källarplan

Gemensamhetsanläggning/Samfällighet

Ingen gemensamhetsanläggning.

Erforderliga lov och tillstånd

Detaljplan laga kraft 2011-06-23

Bygglov laga kraft 2016-11-10

Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt kommer sökas när ekonomisk plan är intygsgiven och godkänd.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålad betongplatta
Mellanbjälklag/stomme:	Betong
Ytterväggar:	Utfackningsväggar med stålreglar
Lägenhetsskiljande väggar:	Gips/Betong
Innerväggar, bärande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Rcglade gipsväggar
Trapphus:	Plan- och stegbeläggningar av klinker målade väggar, handledare av stål och räcke av stål
Yttertak:	Plåt /papp
Fönster och fönsterdörrar:	Trä/aluminium
Portar/dörrar:	Entréport av aluminium, gårdsdörr av aluminium, källardörr i stål Lägenhetsdörrar säkerhetsdörrar i stål
Fasader:	Puts
Hissar:	Linhissar
Balkonger:	Beläggning av betong, balkongräcken av aluminium
Ventilation:	Centrala FTX aggregat
Värme:	Fjärrvärme, vattenburet system med radiatorer
Övrigt:	Centralanläggning för TV och bredband
Lägenhetsförråd:	Finns separat i källare alternativt i entréplan till varje lägenhet

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall/Passage	Ekparkett resp klinker	Vitmålad	Vitmålat	
Vardagsrum	Ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	Fönsterbänk i natursten
Kök	Ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	Köksinredning och vitvaror enligt ritning
Sovrum	Ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	Garderobsskåp
Bad	Klinker	Kakel	Vitmålat	Tvättmaskin, torktumlare alt kombi, sedvanliga sakvaror
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Vitmålat	Sedvanliga sakvaror
Klädkammare	Ekparkett	Vitmålad	Vitmålat	Hylla med klädstång

Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrade genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade.

C. Preliminär kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Preliminär produktionskostnad inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter mm.	90 106 000
Markförvärv inklusive lagfarts - och inskrivningskostnader mm.	16 000 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	106 106 000

Skattemässigt ingångsvärde mark vid förvärvstillfället 7 841 082 kr, preliminärt värde.
Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men är bedömt till ca 41 378 000 kr med värdeår 2018 fördelat på 38 900 000 kr för bostäder och 2 478 000 kr för garage.

D. Finansieringsplan

Lån	Belopp, kr	Bindningstid ¹⁾	Räntesats ¹⁾	Räntor ²⁾	Amortering ³⁾
Handelsbanken	11 802 000	1 år	1,35%	158 321	120 250
Handelsbanken	11 802 000	3 år	1,41%	165 357	120 250
Handelsbanken	11 802 000	5 år	1,80%	211 094	120 250
Summa lån	35 406 000			534 772	360 749
Insatser och upplåtelseavgifter ⁴⁾	70 700 000				
	0				
Summa finansiering	106 106 000				

1) Beroende på ränteläget vid tidpunkten för slutplaceringen kan annan kombination av bindningstider bli aktuell. Total amorteringstid beräknas till ca 50 år. Säkerhet för lånen är pantbrev

2) Vid ränteberäkningen har lånsyn tagits till amorteringar.

3) Amortering på lånen beräknas kunna göras med ca 1% år 1, därefter antas det amorterade beloppet öka med ca 3% per år.

4) Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning daterad 2018-04-28.

E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter

Kapitalkostnader, år 1

Räntor			534 772	
Avgår räntesubvention			0	
Planenlig avskrivning, 80 år *)	1 110 856	Likviditetspåverkande de =amortering	360 749	895 521

*) Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämpningsbar för avskrivning av byggnader varför en linjär avskrivning med en genomsnittlig avskrivningstid på 80 år tillämpas här. Den genomsnittliga avskrivningstiden är beräknad utifrån teknisk livslängd för en byggnads olika komponenter och avskrivningarna tillämpas på byggnadens anskaffningsvärde. Föreningen har bedömt att BFNAR 2012:1 (K3) är bästa alternativet för upprättande av föreningens årsredovisning. Årsavgifterna är beräknade för att täcka föreningens löpande utbetalningar som drift, räntor, amorteringar, fastighetsskatt mm. samt avsättning för yttre underhåll. Det resulterar i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Driftskostnader inkl. moms i förekommande fall, år 1

Styrelsearvoden (inkl arbetsgivaravgift)		29 000	
Förvaltning		147 000	
Fastighetsskötsel inkl. trappstädning		123 000	
Renhållning och sotning		41 000	
Vatten- och avloppsavgifter		81 000	
Elavgifter - belysning o motorer		59 000	
Försäkringar		18 000	
Medlemsavgift HSB		11 500	
Diverse kostnader		44 000	
Bredband, TV & IP-Telefoni		77 000	
Övrigt Hushållsel		127 000	
Löpande underhåll		30 000	
Uppvärmning		189 000	976 500

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar

Fond för yttre underhåll	119 000
Fond för inre underhåll (ev. avsättning beslutas av styrelsen)	0

Övriga kostnader

Fastighetsskatt (eller motsv) och garage	24 800
--	--------

(För bostäderna utgår ingen fastighetsavgift förrän fr o m år 16)

Summa beräknade årliga kostnader	2 015 821
---	------------------

Intäkter

Årsavgifter *)	1 524 421	
Debitering hushållsel	127 000	
Debitering varmvatten	57 000	
Debitering Bredband, TV & IP-telefoni	77 000	
Hyror garageplatser	230 400	2 015 821

*) i årsavgiften ingår värme och kallvatten. Avgift för varmvatten, hushållsel samt bredband, tv och telefoni tillkommer.

I enlighet med vad som skrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal enligt bilagd lägenhetsförteckning daterad 2018-04-28.

F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm BOA	44 951
Belåning per kvm BOA år 1	14 999
Insatser och upplåtelseavgifter per kvm BOA	29 951
Driftkostnader per kvm BOA år 1	414
Årsavgift per kvm BOA år 1	646
Fondavsättning och amortering per kvm BOA år 1	203

G. Lägenhetsförteckning

Lägenhetsförteckning, se bilaga daterad 2018-04-28.
Lägenhetsareor har angivits av arkitekt.

H. Ekonomisk prognos

	År											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
KAPITALKOSTNADER	1 646 000	1 640 000	1 634 000	1 618 000	1 622 000	1 616 000	1 610 000	1 603 000	1 596 000	1 589 000	1 582 000	1 542 000
Låneräntor	535 000	529 000	523 000	517 000	511 000	505 000	499 000	492 000	485 000	478 000	471 000	431 000
Avskrivningar motsvarande amortering	361 000	372 000	383 000	395 000	407 000	419 000	432 000	445 000	458 000	472 000	485 000	555 000
Tullkostnader bekräftingsmässigt avskrivning *)	750 000	739 000	728 000	716 000	704 000	692 000	679 000	666 000	653 000	639 000	625 000	546 000
DRIFTSKOSTNADER	977 000	996 000	1 016 000	1 036 000	1 057 000	1 078 000	1 100 000	1 122 000	1 144 000	1 167 000	1 190 000	1 314 000
Driftskostnader	977 000	996 000	1 016 000	1 036 000	1 057 000	1 078 000	1 100 000	1 122 000	1 144 000	1 167 000	1 190 000	1 314 000
Reservnad												
ÖVRIGA KOSTNADER	25 000	25 000	26 000	26 000	26 000	26 000	28 000	28 000	28 000	30 000	30 000	88 000
Fastighetskostnader	25 000	25 000	26 000	26 000	26 000	28 000	28 000	28 000	30 000	30 000	30 000	88 000
Tjänsteskatt												
Inkomstskatt												
Periodisk underhåll	0	0	0	0	26 000	26 000	27 000	27 000	28 000	30 000	30 000	101 000
INTÄKTER ENKEL ÅRSAVGIFTER	-491 000	-495 000	-500 000	-504 000	-507 000	-512 000	-517 000	-522 000	-526 000	-531 000	-536 000	-562 000
Hyres bostäder												
Hyres lokaler, p-platser, avgifter mm	-491 000	-495 000	-499 000	-503 000	-506 000	-510 000	-514 000	-518 000	-522 000	-526 000	-530 000	-532 000
Ränterintäkter	0	0	-1 000	-1 000	-1 000	-2 000	-3 000	-4 000	-4 000	-5 000	-6 000	-10 000
Bidrag mm												
Övrigt												
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	480 000	501 000	520 000	542 000	564 000	584 000	608 000	631 000	654 000	678 000	703 000	763 000
Amorteringar lån	361 000	372 000	383 000	395 000	407 000	419 000	432 000	445 000	458 000	472 000	485 000	565 000
Avskrivningar underhåll	119 000	129 000	137 000	147 000	157 000	165 000	174 000	183 000	192 000	201 000	210 000	198 000
Resultat	0	8 000	13 000	21 000	28 000	34 000	42 000	49 000	57 000	64 000	72 000	45 000
Balanserat bekräftingsmässigt resultat	-750 000	-732 000	-715 000	-695 000	-677 000	-658 000	-638 000	-617 000	-596 000	-574 000	-552 000	-501 000
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR												
Låneräntor, väntat medel **)	1,51%	1,51%	1,51%	1,51%	1,51%	1,51%	1,51%	1,51%	1,51%	1,51%	1,51%	1,50%
Inlåsta räntor, väntat medel **)	0,00%	0,00%	0,22%	0,22%	0,17%	0,27%	0,34%	0,39%	0,34%	0,37%	0,40%	0,43%
Inflation	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsräntesats	2,361	2,361	2,361	2,361	2,361	2,361	2,361	2,361	2,361	2,361	2,361	2,361
NETTO FÖRE ÅRSAVGIFTER												
A. Nettokostnader	2 276 000	2 295 000	2 313 000	2 331 000	2 381 000	2 401 000	2 424 000	2 444 000	2 468 000	2 517 000	2 541 000	2 698 000
B. Nettointäkter (***))	1 526 000	1 556 000	1 585 000	1 617 000	1 677 000	1 709 000	1 745 000	1 778 000	1 815 000	1 878 000	1 916 000	2 162 000
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSAVGIFTER (****))												
Löpande penningvärde, totalt	1 526 000	1 556 000	1 585 000	1 617 000	1 677 000	1 709 000	1 745 000	1 778 000	1 815 000	1 878 000	1 916 000	2 162 000
Löpande penningvärde/lån	646	659	671	685	710	724	739	753	769	796	812	912
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift (****))		2,0%	1,0%	2,0%	3,7%	1,0%	2,1%	1,0%	2,1%	3,5%	2,0%	12,3%
Fast penningvärde, totalt	1 526 000	1 525 000	1 523 000	1 524 000	1 549 000	1 548 000	1 548 000	1 549 000	1 571 000	1 572 000	1 599 000	
Fast penningvärde/lån	646	646	645	646	656	655	657	656	656	665	665	677

*) Posten utgör skillnaden mellan fjärravskrivning enligt formel BFN och effektiviserad avskrivning för amortering. Årsavgift baseras på ett avskrivningsmässigt avskrivnings värde enligt ett bekräftingsmässigt underskott som dock ej påverkar företagens likviditet. Årsavgiften täcker likviditetsförbrukade poster som amortering på lån och avsättning till föreningsreservfonder.

***) Posten används inte för beräkningarna men visar endast resultat av beräkningarna av likviditetsförbrukade eller gjorda amorteringar.

****) Nettokostnader - Avskrivningar + Amorteringar

*****) Likviditet beräknas utifrån prognos netto utbetalningar.

*****) Nivån på år 5 avser avsättning periodisk underhåll. Nivån på år 16 är den sammanlagda nivån på år 12-16 samt när fastighetsavgiften för första gången.

I. Kassaflöde - förändring av föreningens likviditet

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
IB likvida medel	0	119	248	385	531	662	801	950	1 109	1 277	1 427	2 230
Inbetalningar:												
Årsavgifter	1 524	1 555	1 586	1 618	1 650	1 683	1 717	1 751	1 786	1 822	1 858	2 052
Hyror	491	495	499	503	506	510	514	518	522	526	530	530
Ränteutbetalningar	0	0	1	1	1	2	3	4	4	5	6	10
Nya lån	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	2 016	2 050	2 085	2 121	2 158	2 195	2 234	2 273	2 313	2 353	2 394	2 592
Utbetalningar:												
Drift	-977	-996	-1 016	-1 036	-1 057	-1 078	-1 100	-1 122	-1 144	-1 167	-1 190	-1 314
Fastighetskatt	-25	-25	-26	-26	-26	-28	-28	-28	-30	-30	-30	-88
Ränteutbetalningar	-535	-529	-523	-517	-511	-505	-499	-492	-485	-478	-471	-431
Avgälder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Periodiskt underhåll	0	0	0	0	-26	-26	-27	-27	-28	-56	-58	-100
Förbättringsinvestering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1
Amorteringar	-361	-372	-383	-395	-407	-419	-432	-445	-458	-472	-486	-565
Summa utbetalningar	-1 897	-1 922	-1 949	-1 975	-2 027	-2 056	-2 085	-2 113	-2 145	-2 203	-2 235	-2 499
UB likvida medel	119	248	385	531	662	801	950	1 109	1 277	1 427	1 587	2 323

J. Känslighetsanalys

Löpande penningvärde

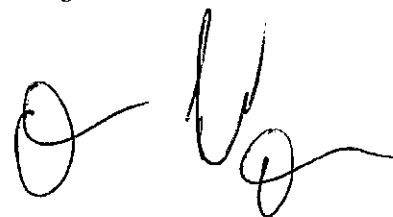
	År											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos												
Nettolosnader SEK	2 276 000	2 285 000	2 313 000	2 333 000	2 381 000	2 401 000	2 424 000	2 444 000	2 468 000	2 517 000	2 541 000	2 698 000
Nettoutbetalningar SEK	1 526 000	1 556 000	1 585 000	1 617 000	1 677 000	1 709 000	1 745 000	1 778 000	1 815 000	1 878 000	1 916 000	2 152 000
Nettolosnader SEK/KVMÅR	964	972	960	988	1 009	1 017	1 027	1 035	1 045	1 066	1 076	1 143
Nettoutbetalningar SEK/KVMÅR	646	659	671	685	710	724	738	753	769	796	812	911
Huvudalternativ men ränta + 1 procent												
Nettolosnader SEK	2 638 000	2 643 000	2 657 000	2 673 000	2 717 000	2 733 000	2 752 000	2 768 000	2 787 000	2 831 000	2 851 000	3 030 000
Nettoutbetalningar SEK	1 878 000	1 894 000	1 929 000	1 957 000	2 013 000	2 041 000	2 073 000	2 102 000	2 134 000	2 192 000	2 226 000	2 474 000
Nettolosnader SEK/KVMÅR	1 113	1 120	1 126	1 132	1 151	1 158	1 165	1 173	1 181	1 199	1 208	1 279
Nettoutbetalningar SEK/KVMÅR	796	807	817	829	853	865	878	890	904	929	943	1 048
Ändring av rödvärdig nivå på årsgräns *)	23,1%	22,4%	21,7%	21,0%	20,9%	19,4%	18,8%	18,2%	17,6%	16,7%	16,2%	15,0%
Huvudalternativ men inflation + 1 procent												
Nettolosnader SEK	2 276 000	2 310 000	2 342 000	2 378 000	2 442 000	2 478 000	2 520 000	2 560 000	2 603 000	2 675 000	2 720 000	2 871 000
Nettoutbetalningar SEK	1 526 000	1 571 000	1 614 000	1 662 000	1 738 000	1 785 000	1 841 000	1 894 000	1 950 000	2 034 000	2 095 000	2 325 000
Nettolosnader SEK/KVMÅR	964	979	992	1 007	1 035	1 050	1 068	1 085	1 103	1 132	1 152	1 216
Nettoutbetalningar SEK/KVMÅR	646	666	684	704	736	757	780	803	826	862	888	985
Ändring av rödvärdig nivå på årsgräns *)	0,0%	1,0%	1,8%	2,8%	3,6%	4,5%	5,5%	6,3%	7,4%	8,3%	9,3%	8,0%

*) Utifrån besöksränteförändringens nettoresultat

K. Särskilda förhållanden

1. Medlem i föreningen som förvärvar bostadsrätt skall erlagga insats och årsavgift med belopp som angivits eller som styrelsen beslutar.
Överlåtelseavgift och avgift för pantsättning av bostadsrätten kan i enlighet med bostadsrättsföreningens stadgar tas ut
2. Medlem i föreningen är skyldig att vara medlem i HSB Södermanlands län Ek. för. och skall för medlemskapet erlagga minst en andel.
3. Bostadsrättsföreningen tecknar kollektivt avtal för hushållsel och debiterar respektive bostadsrättshavare utifrån faktisk förbrukning.
4. Bostadsrättshavare ansvarar själva för underhåll och skötsel av sin uteplats och tomt.
5. Bostadsrättsföreningen har en kollektiv anslutning för TV, telefoni och bredband. Kostnaden för detta ingår inte i årsavgiften utan debiteras separat.
6. Kostnaden för varmvatten ingår inte i årsavgiften utan debiteras respektive bostadsrättshavare individuellt efter faktisk förbrukning.

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



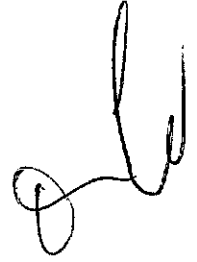
Nyköping 2018- 04 - 28

HSB Brf Skepparen i Nyköping

Elisabeth Hultman
Elisabeth Hultman

Malin Wahlström
Malin Wahlström

Camilla Mersin
Camilla Mersin



Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Skepparen i Nyköping



Trapphus	Trapphus	Plan	Lgh.nr	Lgh-storlek	Kod ^{*)}	Kod ^{**)}	Lgh-area	Årsavgift ^{***)}	Årsavgift	Månadsavgift	TV, bredband, IP telefont	Hushållsel	Täppvarmv	Summa	Jansats	Uppjätelsenavgift	Pris	Pris	Andelstal
A1	A1	BV	0001	1 rok	B	U	43,5	29 941	688	2 495	214	195	88	2 992	1 019 985	375 015	1 395 000	32 069	1,964117%
A1	A1	BV	0002	3 rok	B	U	78,0	49 021	628	4 085	214	350	157	4 806	1 669 945	25 055	1 695 000	21 731	3,215699%
A1	A1	1	0003	3 rok	B	B	79,0	50 249	636	4 187	214	354	159	4 914	1 711 774	583 226	2 295 000	29 051	3,296246%
A1	A1	1	0004	4 rok	BTD	B	137,5	84 171	612	7 014	214	616	277	8 122	2 867 359	527 641	3 395 000	24 691	5,521478%
A1	A1	2	0005	3 rok	B	B	79,0	50 249	636	4 187	214	354	159	4 914	1 711 774	683 226	2 395 000	30 316	3,296246%
A1	A1	2	0006	4 rok	BTD	B	137,5	84 171	612	7 014	214	616	277	8 122	2 867 359	627 641	3 495 000	25 418	5,521478%
A1	A1	3	0007	3 rok	B	B	79,0	50 249	636	4 187	214	354	159	4 914	1 711 774	783 226	2 495 000	31 582	3,296246%
A1	A1	3	0008	3 rok	BTD	B	120,0	76 169	635	6 347	214	538	241	7 340	2 594 780	1 100 220	3 695 000	30 792	4,996592%
A1	A1	4	0009	3 rok	B	B	70,5	45 553	646	3 796	214	316	142	4 468	1 551 812	1 043 188	3 595 000	36 809	2,988219%
A1	A1	4	0010	4 rok	BTD	B	110,5	69 369	628	5 781	214	495	222	6 712	2 363 112	1 231 888	3 595 000	32 534	4,550484%
A2	A2	BV	0011	4 rok	BTD	U	94,0	59 424	632	4 952	214	421	189	5 776	2 024 342	370 658	2 395 000	25 479	3,898139%
A2	A2	BV	0012	3 rok	B	U	81,5	50 964	625	4 247	214	365	164	4 990	1 736 136	558 864	2 295 000	28 160	3,343158%
A2	A2	1	0013	3 rok	BTD	B	94,0	60 999	639	5 008	214	421	189	5 833	2 047 325	497 675	2 545 000	27 074	3,942395%
A2	A2	1	0014	2 rok	B	B	42,0	29 779	709	2 482	214	188	85	2 969	1 014 469	380 531	1 395 000	33 214	1,953495%
A2	A2	1	0015	2 rok	B	B	66,5	43 340	652	3 612	214	298	134	4 258	1 476 428	418 572	2 645 000	28 496	2,843057%
A2	A2	2	0016	4 rok	BTD	B	94,0	60 999	639	5 008	214	421	189	5 833	2 047 325	597 675	2 745 000	29 202	3,942395%
A2	A2	2	0017	2 rok	B	B	42,0	29 779	709	2 482	214	188	85	2 969	1 014 469	480 531	1 495 000	35 595	1,953495%
A2	A2	3	0018	2 rok	B	B	66,5	43 340	652	3 612	214	298	134	4 258	1 476 428	518 572	2 645 000	30 000	2,843057%
A2	A2	3	0019	4 rok	BTD	B	94,0	60 999	639	5 008	214	421	189	5 833	2 047 325	697 675	2 745 000	29 202	3,942395%
A2	A2	3	0020	2 rok	B	B	42,0	29 779	709	2 482	214	188	85	2 969	1 014 469	480 531	1 495 000	35 595	1,953495%
A2	A2	4	0021	2 rok	B	B	66,5	43 340	652	3 612	214	298	134	4 258	1 476 428	618 572	2 645 000	31 504	2,843057%
A2	A2	4	0022	3 rok	BTD	B	80,0	53 703	671	4 475	214	359	161	5 209	1 829 447	765 553	2 595 000	32 438	3,522841%
A3	A3	4	0023	4 rok	BTD	B	102,0	67 223	659	5 602	214	457	205	6 478	2 290 026	1 304 974	3 595 000	35 245	4,409747%
A3	A3	BV	0024	3 rok	B	U	71,0	45 148	636	3 762	214	318	143	4 438	1 538 022	456 978	1 995 000	28 099	2,961665%
A3	A3	1	0025	4 rok	BTD	B	93,0	59 545	640	4 962	214	417	187	5 780	2 028 479	566 521	2 595 000	27 903	3,906105%
A3	A3	1	0026	3 rok	B	B	71,0	45 823	645	3 819	214	318	143	4 494	1 561 005	533 995	2 095 000	29 507	3,005922%
A3	A3	2	0027	3 rok	BTD	B	79,5	52 084	655	4 340	214	356	160	5 071	1 774 287	620 713	2 395 000	30 126	3,416625%
A3	A3	2	0028	2 rok	B	B	40,5	28 619	707	2 385	214	182	81	2 861	974 939	520 061	1 495 000	36 914	1,877373%
A3	A3	3	0029	3 rok	B	B	65,5	44 474	679	3 706	214	294	132	4 346	1 515 039	679 961	2 195 000	33 511	2,917408%
A3	A3	3	0030	2 rok	B	B	40,5	28 619	707	2 385	214	182	81	2 861	974 939	720 061	1 695 000	41 852	1,877373%
Summa trapphus	A1						934,5	589 140		49 095					20 069 672	6 980 328	27 050 000	28 946	38,646804%
Summa trapphus	A2						863,0	563 746		46 979					19 204 592	6 385 408	25 590 000	29 652	36,980978%
Summa trapphus	A3						563,0	371 535		30 961					12 656 736	5 403 264	18 060 000	32 078	24,372217%

*) B=Balkong

**) U= Utlejnings

*) B=Balkong

**) U= Utlejnings

*) B=Balkong

**) U= Utlejnings

*) B=Balkong

**) U= Utlejnings

*) B=Balkong

**) U= Utlejnings

*) B=Balkong

**) U= Utlejnings

*) i årsavgiften ingår värme och hallvärm. Avgift för varmvatten, hushållsel samt bredband, tv och telefon tillkommer.

****) månadskomnader enligt schablon har fördelut efter äggenheten

Lägenhetsförteckning, År 1

HSB Brf Skepparen i Nyköping



2018-04-28

Trapphus	Trapphus	Plan	Lgh nr	Lgh-storlek	Kod *	Kod **	Lgh-area	Årsavgift*** År 1	Årsavgift Kr/m2	Månadsavgift År 1	TV, bredband IP telefoni Kr/mån	Hushållsel (Schablon) Kr/mån ****	Tappvarmv (Schablon) Kr/mån ****	Summa avgifter per månad	Insats kr	Upplätsavgift kr	Pris kr	Pris kr/m2	Andelsal
Totalt HSB Brf Skepparen i Nyköping																			
				2 360,5			1 524 421	127 035	6 417	10 583	4 750		51 931 000	18 769 000	70 700 000	29 951	100,00000000%		

Medeltal olika lägenhetstyper

Lägenhetstyp	1 rok	1 st	43,5	29 941	2 495														
Lägenhetstyp	2 rok	8 st	50,8	34 575	2 881														
Lägenhetstyp	3 rok	13 st	80,6	51 829	4 319														
Lägenhetstyp	4 rok	8 st	107,8	68 012	5 668														

Lägsta pris	1 395 000
Medelpris	2 356 667
Högsta pris	3 695 000
Lägsta insats/m2	21 731
Medelpris/m2	29 951
Högsta pris/m2	41 852
Lägsta månadsavgift	2 385
Medel månadsavgift	4 235
Högsta månadsavgift	7 014

Intyg

Undertecknad, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för **HSB Bostadsrättsförening Skepparen i Nyköping**, org nr 716424-0272, daterad 2018-04-28, intygar härmed följande.

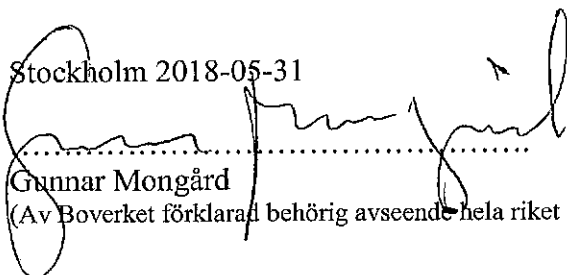
Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Intyget avser en bedömning av en beräknad kostnad. Jag bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar, vilka inhämtats digitalt. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

Jag har inte besökt platsen för projektet då jag bedömer att tillräcklig information finns i de dokument enligt nedan som jag tagit del av.

Jag omfattas av ansvarsförsäkring, tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

På grund av den företagna granskningen kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2018-05-31

Gunnar Mongård
(Av Boverket förklarad behörig avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, har granskats:

Stadgar och registreringsbevis, 2016-01-11 resp 2018-03-27

Försäljningsbroschyr

Plan- och fasadritningar samt situationsplan, 22-06-2016 resp 2017-06-14

Lägenhetsritningar, 2017-09-12 och 2017-10-25

Prissättningsanalys, 2015-10-30

Aktieöverlåtelseavtal av Skutskepparen Mark AB, 2017-02-19 ¹⁾

Köpekontrakt Skutskepparen 46, 2017-02-20 ²⁾

Fastighetsrapport Infotorg/Bisnode, Skutskepparen 46, 2018-03-27

Totalentreprenadkontrakt 2016-09-30 ³⁾

Uppdragsavtal, 2016-08-12 ³⁾

Offert finansiering samt uppdaterade räntor, 2017-01-19 resp 2018-03-29 ⁴⁾

HSB Trygghetsgaranti, 2017-02-15 ³⁾

Produktionskostnadskalkyl, 2018-05-16 och 2018-05-21

Finansierings- och Driftkostnadskalkyl, 2018-05-16

Motparter

¹⁾ Trosalundsberget Holding AB

²⁾ Skutskepparen Mark AB

³⁾ HSB Produktion i Södermanland HB

⁴⁾ SHB



INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2§ bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för **HSB:s Bostadsrättsförening Skepparen i Nyköping**, Nyköpings kommun, org nr 716424-0272 daterad 2018-04-28, intygar härmed följande;

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De uppgifter som lämnats i planen överensstämmer med innehållet i nedanstående handlingar och även i övrigt med av mig kända förhållanden.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Jag har utfört platsbesök.

Jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5§ är uppfyllda.

Jag intygar att vi omfattas av ansvarsförsäkringar.

Förutsättningar för en fungerande samverkan anses uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen är min uppfattning att planen vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2018-04-28

Sten Wilson

(Av Boverket förklarad behörig att utfärda sådant intyg angående tillförlitligheten av ekonomisk plan som avses i ovan nämnda lagrum)

FÖRTECKNING ÖVER HANDLINGAR FÖR GRANSKNING AV EKONOMISK PLAN

- PK-kalkyl med Ekonomisk plan inkl. Ekonomisk flerårsprognos och Känslighetsanalys, Lägenhetsförteckning, Finansieringskalkyl, beräkning av driftskostnader och 16-årskalkyl.
- Ritningar i plan, fasad och sektion daterade 2016-09-26
- Köpehandlingar daterade 2017-02-19 mellan Trosahundsberget Holding AB och Brf Skepparen i Nyköping.
- Registreringsbevis och stadgar daterade 2018-03-27 resp 2016-01-11
- Fastighetsinformation Skutskepparen 46 daterad 2018-03-27
- Marknadsanalys daterad 2015-10-30
- Säljbroshyr
- Kortfattad byggnadsbeskrivning daterad 2018-05-29
- Totalentreprenadkontrakt daterad 2016-09-30 mellan HSB Produktion i Södermanland HB och HSB Brf Skepparen i Nyköping
- Uppdragsavtal daterad 2016-08-12 mellan HSB Produktion i Södermanland HB och HSB Brf Skepparen i Nyköping
- Trygghetsavtal med brf Skepparen i Nyköping daterad 2017-02-15 utfärdat av HSB Produktion i Södermanland HB
- Finansieringsoffert från Handelsbanken inkl. ränteindikation daterad 2017-01-19
- Bofaktablad daterade 2017-09-12 respektive 2017-10-25