

## Registrerad av Bolagsverket 2017-03-07

2017030602629

**EKONOMISK PLAN****BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NYX**

Organisationsnummer: 769631-7382

Kommun: Göteborg

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 7
	Lägenhetstabell	Sida 8
F.	Ekonomisk prognos	Sida 11
G.	Känslighetsanalys	Sida 12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Göteborg 2017-01-25

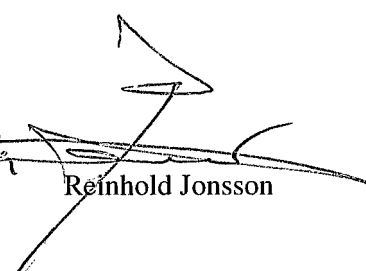
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NYX



Lars Boberg



Gerd Stevander



Reinhold Jonsson

**A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Bostadsrättsföreningen Nyx har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av ett bostadshus innehållande sammanlagt 80 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske i januari 2018.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 2 2017.

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

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2017-01-25. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen tecknar avtal med SEB avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

**B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

Fastighetsbeteckning:	Del av Krokslätt 33:8, Göteborgs kommun
Adress:	Mölnsdalsvägen 87A - 87 B
Tomtens areal:	ca 842 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 3 341 kvm
Lokalarea:	ca 196 kvm
Byggnadens utformning:	Ett bostadshus i 10 våningar inklusive källare och garage
Antal bostadslägenheter:	80 st

**Parkering**

26 garageplatser i gemensamhetsanläggning

2 MC-platser i gemensamhetsanläggning

Beräknas inte vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna. Tillfälliga parkeringsplatser kommer att finnas tillgängliga till dess att garaget är färdigställt.

**Uthyrningslokal**

Föreningen har en lokal för uthyrning i gatuplanet planerad för restaurangverksamhet.

**Servitut**

Fastigheten kommer ha förmånsservitut avseende rätt att anlägga, underhålla och förnya grundläggning inklusive pålar till fast markgrund inom till Fastigheten hörande 3D-utrymmen.

Fastigheten kommer ha förmånsservitut avseende rätt till tillträde ovan 3D-utrymmen hörande till fastigheten för att underhålla och förnya tätskikt och i förekommande fall skyddsbetong tillhörande parkeringsgaraget.

Fastigheten kommer att belastas av servitut avseende rätt till utrymme för fettavskiljare.

Fastigheten kommer att belastas av servitut avseende rätt till utrymme för fjärrvärmecentral.

Fastigheten kommer ha förmånsservitut avseende rätt till utrymme för soprum avseende kommersiella lokaler.

**Gemensamhetsanläggningar**

Föreningens fastighet kommer att delta i gemensamhetsanläggning Krokslätt GA:18 avseende garageinfart, garageport, köryta och brandport samt i gemensamhetsanläggning Krokslätt GA:19 avseende köryta och brandport. JM AB ansöker om omprövning av anläggningsbeslutet avseende Krokslätt GA:18 till att även omfatta brandlarmsanläggning, värmeslinga i garageramp, och sopsugsanläggning. JM AB ansöker även om omprövning av anläggningsbeslutet avseende Krokslätt GA:19 till att även omfatta garage med tillhörande tekniska funktioner. Vid samma omprövning skall andelstalen för deltagande fastigheter justeras med hänsyn till fastigheternas bruttoarea (BTA) för Krokslätt GA:18 och till antalet parkeringsplatser/deltagande fastighet för Krokslätt GA:19.

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggningar avseende gård, cykelrum, fördröjningsmagasin, dräneringsledning, dagvattenledningar med tillhörande brunnar, belysningsarmaturer och kanalisation på gård samt andra för Fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

För förvaltning av gemensamhetsanläggning kan samfällighetsförening komma att bildas. Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

**Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten**

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

**Visningslägenheter**

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

**Områdets utbyggnad**

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

**Gemensamma anordningar på tomtmark**

Grönytor, gångvägar, planteringar och belysning

**Gemensamma anordningar och utrymmen**

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme  
 Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum  
 2 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar  
 Takterrass, tvättlounge  
 Porttelefon  
 Cykelrum, barnvagnsrum, städrum, fastighets- och rullstolsförråd  
 Kabel för bredband med telefoni och TV  
 Varmvattenmätare  
 5 extra cykelförråd för uthyrning

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning:	Betongplatta på pålar och plintar
Stomme:	Betong
Ytterväggar:	Fasadtegel på betongvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på regler
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp

## BRF NYX

Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

### Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

### Ventilation

Bostäder: Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning.

Lokaler: Mekanisk till- och frånluftsventilation.

### Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

### Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

### Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målade	Grängat	Inredning enl ritning
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	
Kök	Parkett	Målade Stänkskydd av laminat	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat frys och kylskåp Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målade	Grängat	
Klädkammare	Parkett	Målade	Grängat	Hylla, klädstång
WC/dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Målade	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, alt kombimaskin Torkställning
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målade	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Torkställning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

BRF NYX

**Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler**

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Lokal	Btg/klinker	Målade	Undertak	Inredning enl ritning

**Försäkring**

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibrukttagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat/fullvärdesförsäkrade.

**2. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV**

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. \*) 236 375 000 kr

**Beräknad slutlig anskaffningskostnad 236 375 000 kr**

\*) Enligt entreprenadkontraktet tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokaler i sin helhet entreprenören. Uthyrning sker till hyresgäst med momspliktig verksamhet under minst 10 år.

**Uppskattat taxeringsvärde (tkr)**

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2016, värdeområde	1480112
Taxeringsvärde bostäder ca	81 200 tkr
Taxeringsvärde lokaler ca	3 100 tkr
Taxeringsvärde garage ca	2 900 tkr

**D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**

Årliga kostnader avser år 1.

**Kapitalkostnader (inkl amortering)**

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	16 850 000	1	3,10%	522 350	11 795	534 145
Bottenlån	16 900 000	3	3,40%	574 600	11 830	586 430
Bottenlån	16 900 000	5	4,00%	676 000	11 830	687 830
Amortering utöver avtal					167 545	167 545
S:a lån	50 650 000			1 772 950	203 000	1 975 950
Insatser	111 432 000					
Upplåtelseavgifter	74 293 000					
<b>S:a finansiering</b>	<b>236 375 000</b>					

**Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**

**1 975 950**

- 1) Beräknad lånetid 50 år
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,50%

Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

**Avskrivning (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)**

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

891 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2014 med 30 226 kr/kvm boarea och lokalarea.

**Avsättningar**

Föreningens fastighetsunderhåll a)

35 kr/kvm

**123 795**

**Driftskostnader b)**

Ekonomisk förvaltning c)	100 000	
Styrelsearvode	60 000	
Revisionsarvode	20 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	29 600	
Vattenavgifter	84 200	
Värmeavgifter	210 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	180 000	
Sophämtning (hushållssopor)	90 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel, städning, snöröjning samt sandning c)	100 000	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning e)	70 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	211 200	
Försäkringar	30 000	
Väderprognosstyrning	17 271	
Diverse inkl. jour	10 000	
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>1 212 271</b>
<b>Övriga kostnader</b>		
Fastighetsavgift bostäder f)		
Fastighetsskatt garage	29 000	
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	31 000	
		<b>60 000</b>

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar</b>	<b>3 372 016</b>
--	------------------

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 96 310 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.

c) Entreprenören ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning under ca två år.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 24 000 kr per år.

e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningen/arna mot ersättning av 70 000 kr per år.

f) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	3 341 kvm		2 241 706
Årsavgift bredband			211 200
Årsavgift varmvatten			96 310
Hyra uthyrningslokaler *)	196 kvm	1 900 kr/kvm och år	372 400
Fastighetsskatt uthyrningslokaler			31 000
Hyra garage	26 st	1 300 kr/plats och mån	405 600
Hyra garage, mc-platser	2 st	400 kr/plats och mån	9 600
Hyra cykelboxar	5 st	70 kr/förråd/mån	4 200

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b>	<b>3 372 016</b>
--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

\*) Entreprenören garanterar hyresintäkterna för kommersiella uthyrningslokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totalintäkten garanteras. Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kvm	LÄGENHET Storlek <sup>2)</sup> Mark Andelstal <sup>3)</sup>	%	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>4)</sup>		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten VARMVATTEN <sup>5)</sup>	
				kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
61101	43	2 RK	M	1,2815%	1 428 000	867 000	2 295 000	28 727	2 394	2 640	220	31 367	2 614	1 340	
61102	43	2 RK	M	1,2815%	1 428 000	742 000	2 170 000	28 727	2 394	2 640	220	31 367	2 614	1 340	
61103	72	3 RK		1,8316%	2 041 000	1 554 000	3 595 000	41 059	3 422	2 640	220	43 699	3 642	1 590	
61104	35	1 RK		1,1155%	1 243 000	402 000	1 645 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048	
61105	35	1 RK		1,1155%	1 243 000	402 000	1 645 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048	
61106	35	1 RK		1,1155%	1 243 000	502 000	1 745 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048	
61107	35	1 RK		1,1155%	1 243 000	502 000	1 745 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048	
61108	35	1 RK		1,1155%	1 243 000	502 000	1 745 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048	
61201	43	2 RK		1,2815%	1 428 000	867 000	2 295 000	28 727	2 394	2 640	220	31 367	2 614	1 340	
61202	43	2 RK		1,2815%	1 428 000	742 000	2 170 000	28 727	2 394	2 640	220	31 367	2 614	1 340	
61203	43	2 RK		1,2815%	1 428 000	767 000	2 195 000	28 727	2 394	2 640	220	31 367	2 614	1 340	
61204	72	3 RK		1,8316%	2 041 000	1 654 000	3 695 000	41 059	3 422	2 640	220	43 699	3 642	1 590	
61205	35	1 RK		1,1155%	1 243 000	452 000	1 695 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048	
61206	35	1 RK		1,1155%	1 243 000	452 000	1 695 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048	
61207	35	1 RK		1,1155%	1 243 000	552 000	1 795 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048	
61208	35	1 RK		1,1155%	1 243 000	552 000	1 795 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048	
61209	35	1 RK		1,1155%	1 243 000	552 000	1 795 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048	
61301	43	2 RK		1,2815%	1 428 000	942 000	2 370 000	28 727	2 394	2 640	220	31 367	2 614	1 340	
61302	43	2 RK		1,2815%	1 428 000	817 000	2 245 000	28 727	2 394	2 640	220	31 367	2 614	1 340	
61303	43	2 RK		1,2815%	1 428 000	842 000	2 270 000	28 727	2 394	2 640	220	31 367	2 614	1 340	
61304	72	3 RK		1,8316%	2 041 000	1 754 000	3 795 000	41 059	3 422	2 640	220	43 699	3 642	1 590	
61305	35	1 RK		1,1155%	1 243 000	502 000	1 745 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048	
61306	35	1 RK		1,1155%	1 243 000	502 000	1 745 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048	
61307	35	1 RK		1,1155%	1 243 000	602 000	1 845 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048	
61308	35	1 RK		1,1155%	1 243 000	602 000	1 845 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048	
61309	35	1 RK		1,1155%	1 243 000	602 000	1 845 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048	
61401	43	2 RK		1,2815%	1 428 000	1 017 000	2 445 000	28 727	2 394	2 640	220	31 367	2 614	1 340	
61402	43	2 RK		1,2815%	1 428 000	892 000	2 320 000	28 727	2 394	2 640	220	31 367	2 614	1 340	
61403	43	2 RK		1,2815%	1 428 000	917 000	2 345 000	28 727	2 394	2 640	220	31 367	2 614	1 340	
61404	72	3 RK		1,8316%	2 041 000	1 854 000	3 895 000	41 059	3 422	2 640	220	43 699	3 642	1 590	
61405	35	1 RK		1,1155%	1 243 000	552 000	1 795 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048	
61406	35	1 RK		1,1155%	1 243 000	552 000	1 795 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048	
61407	35	1 RK		1,1155%	1 243 000	652 000	1 895 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048	
61408	35	1 RK		1,1155%	1 243 000	652 000	1 895 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048	
61409	35	1 RK		1,1155%	1 243 000	652 000	1 895 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048	
61501	43	2 RK		1,2815%	1 428 000	1 092 000	2 520 000	28 727	2 394	2 640	220	31 367	2 614	1 340	
61502	43	2 RK		1,2815%	1 428 000	967 000	2 395 000	28 727	2 394	2 640	220	31 367	2 614	1 340	



Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup>	LÄGENHET	Storlek <sup>2)</sup>	Mark	Andelstal <sup>3)</sup>	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT	ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT	
							kr	kr		kr	per mån		kr	per mån		kr
61503	43	2 RK			1,2815%	1 428 000	992 000	2 420 000	2 420 000	28 727	2 394	2 640	220	31 367	2 614	1 340
61504	72	3 RK			1,8316%	2 041 000	1 954 000	3 995 000	3 995 000	41 059	3 422	2 640	220	43 699	3 642	1 590
61505	35	1 RK			1,1155%	1 243 000	602 000	1 845 000	1 845 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048
61506	35	1 RK			1,1155%	1 243 000	602 000	1 845 000	1 845 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048
61507	35	1 RK			1,1155%	1 243 000	702 000	1 945 000	1 945 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048
61508	35	1 RK			1,1155%	1 243 000	702 000	1 945 000	1 945 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048
61509	35	1 RK			1,1155%	1 243 000	702 000	1 945 000	1 945 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048
61601	43	2 RK			1,2815%	1 428 000	1 167 000	2 595 000	2 595 000	28 727	2 394	2 640	220	31 367	2 614	1 340
61602	43	2 RK			1,2815%	1 428 000	1 042 000	2 470 000	2 470 000	28 727	2 394	2 640	220	31 367	2 614	1 340
61603	43	2 RK			1,2815%	1 428 000	1 067 000	2 495 000	2 495 000	28 727	2 394	2 640	220	31 367	2 614	1 340
61604	72	3 RK			1,8316%	2 041 000	2 054 000	4 095 000	4 095 000	41 059	3 422	2 640	220	43 699	3 642	1 590
61605	35	1 RK			1,1155%	1 243 000	652 000	1 895 000	1 895 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048
61606	35	1 RK			1,1155%	1 243 000	652 000	1 895 000	1 895 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048
61607	35	1 RK			1,1155%	1 243 000	752 000	1 995 000	1 995 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048
61608	35	1 RK			1,1155%	1 243 000	752 000	1 995 000	1 995 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048
61609	35	1 RK			1,1155%	1 243 000	752 000	1 995 000	1 995 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048
61701	43	2 RK			1,2815%	1 428 000	1 242 000	2 670 000	2 670 000	28 727	2 394	2 640	220	31 367	2 614	1 340
61702	43	2 RK			1,2815%	1 428 000	1 117 000	2 545 000	2 545 000	28 727	2 394	2 640	220	31 367	2 614	1 340
61703	43	2 RK			1,2815%	1 428 000	1 142 000	2 570 000	2 570 000	28 727	2 394	2 640	220	31 367	2 614	1 340
61704	72	3 RK			1,8316%	2 041 000	2 154 000	4 195 000	4 195 000	41 059	3 422	2 640	220	43 699	3 642	1 590
61705	35	1 RK			1,1155%	1 243 000	702 000	1 945 000	1 945 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048
61706	35	1 RK			1,1155%	1 243 000	702 000	1 945 000	1 945 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048
61707	35	1 RK			1,1155%	1 243 000	802 000	2 045 000	2 045 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048
61708	35	1 RK			1,1155%	1 243 000	802 000	2 045 000	2 045 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048
61709	35	1 RK			1,1155%	1 243 000	802 000	2 045 000	2 045 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048
61801	43	2 RK			1,2815%	1 428 000	1 317 000	2 745 000	2 745 000	28 727	2 394	2 640	220	31 367	2 614	1 340
61802	43	2 RK			1,2815%	1 428 000	1 192 000	2 620 000	2 620 000	28 727	2 394	2 640	220	31 367	2 614	1 340
61803	43	2 RK			1,2815%	1 428 000	1 217 000	2 645 000	2 645 000	28 727	2 394	2 640	220	31 367	2 614	1 340
61804	72	3 RK			1,8316%	2 041 000	2 254 000	4 295 000	4 295 000	41 059	3 422	2 640	220	43 699	3 642	1 590
61805	35	1 RK			1,1155%	1 243 000	752 000	1 995 000	1 995 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048
61806	35	1 RK			1,1155%	1 243 000	752 000	1 995 000	1 995 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048
61807	35	1 RK			1,1155%	1 243 000	852 000	2 095 000	2 095 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048
61808	35	1 RK			1,1155%	1 243 000	852 000	2 095 000	2 095 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048
61809	35	1 RK			1,1155%	1 243 000	852 000	2 095 000	2 095 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048
61901	43	2 RK			1,2815%	1 428 000	1 392 000	2 820 000	2 820 000	28 727	2 394	2 640	220	31 367	2 614	1 340
61902	43	2 RK			1,2815%	1 428 000	1 267 000	2 695 000	2 695 000	28 727	2 394	2 640	220	31 367	2 614	1 340
61903	43	2 RK			1,2815%	1 428 000	1 292 000	2 720 000	2 720 000	28 727	2 394	2 640	220	31 367	2 614	1 340

Nr	LÄGENHET			INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>4)</sup>	ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN <sup>5)</sup>	
	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kvm	Storlek <sup>2)</sup> Mark	Andelstal <sup>3)</sup> %				LGH	per mån		exkl varmvatten	per mån		kr
61904	72	3 RK	1,8316%	2 041 000	2 354 000	4 395 000	41 059	3 422	2 640	220	43 699	3 642	1 590
61905	35	1 RK	1,1155%	1 243 000	802 000	2 045 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048
61906	35	1 RK	1,1155%	1 243 000	802 000	2 045 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048
61907	35	1 RK	1,1155%	1 243 000	902 000	2 145 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048
61908	35	1 RK	1,1155%	1 243 000	902 000	2 145 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048
61909	35	1 RK	1,1155%	1 243 000	902 000	2 145 000	25 006	2 084	2 640	220	27 646	2 304	1 048
Justering			-0,0009%				3				3		
<b>SUMMA</b>	<b>3 341</b>	<b>80</b>	<b>100,0000%</b>	<b>111 432 000</b>	<b>74 293 000</b>	<b>185 725 000</b>	<b>2 241 706</b>		<b>211 200</b>		<b>2 452 906</b>		<b>96 310</b>

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel samt utökat bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong. Omfattning framgår av bilaga till förhandsavtal och upplåtelseavtal.

Lägenhet 61104-61108, 61205-61209, 61305-61309, 61405-61409, 61505-61509, 61605-61609, 61705-61709, 61805-61809 samt 61905-61909 har varken mark eller balkong.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea/biarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

4) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

5) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

**F. EKONOMISK PROGNOIS****Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2 2%  
 Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2 1%  
 Driftskostnadsökning (inflation), per år 2%  
 Räntenivå, genomsnitt 3,50%

**Taxeringsvärde FFT 2016, tkr**

Bostäder: 81 200  
 Garage: 2 900 2,0%  
 Uthyringslokaler: 3 100 2,0%

Uppräkning per år  
 Fastighetsskatt

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)</b>											
Räntor	tkr -1 773	-1 766	-1 757	-1 748	-1 737	-1 726	-1 713	-1 699	-1 684	-1 667	-1 650
Amorteringar	tkr -35	-38	-43	-48	-53	-58	-65	-71	-78	-87	-96
Extra amorteringar	tkr -168	-198	-226	-254	-282	-310	-336	-363	-389	-413	-437
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr -1 212	-1 236	-1 261	-1 286	-1 312	-1 362	-1 389	-1 417	-1 445	-1 474	-1 503
Fastighetsskatt garage & lokal	tkr -60	-61	-62	-64	-65	-66	-68	-69	-70	-72	-73
<b>SUMMA UTBETALNINGAR</b>	<b>tkr -3 248</b>	<b>-3 299</b>	<b>-3 349</b>	<b>-3 400</b>	<b>-3 449</b>	<b>-3 522</b>	<b>-3 571</b>	<b>-3 619</b>	<b>-3 666</b>	<b>-3 713</b>	<b>-3 759</b>
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm 763	778	794	810	826	842	859	876	894	912	930
<b>Inbetalningar</b>											
Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr 2 549	2 600	2 652	2 705	2 759	2 814	2 870	2 927	2 986	3 046	3 107
Övriga intäkter	tkr 823	831	839	847	855	864	873	882	891	900	909
<b>SUMMA INBETALNINGAR</b>	<b>tkr 3 372</b>	<b>3 431</b>	<b>3 491</b>	<b>3 552</b>	<b>3 614</b>	<b>3 678</b>	<b>3 743</b>	<b>3 809</b>	<b>3 877</b>	<b>3 946</b>	<b>4 016</b>
<b>ÅRETS NETTOBETALNINGAR</b>	<b>tkr 124</b>	<b>132</b>	<b>142</b>	<b>152</b>	<b>165</b>	<b>156</b>	<b>172</b>	<b>190</b>	<b>211</b>	<b>233</b>	<b>257</b>
<b>Föreningens kassa</b>											
Ingående saldo	tkr 0										
<b>KASSABEHÅLLNING</b>	<b>tkr 124</b>	<b>256</b>	<b>398</b>	<b>550</b>	<b>715</b>	<b>871</b>	<b>1 043</b>	<b>1 233</b>	<b>1 444</b>	<b>1 677</b>	<b>1 934</b>
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr 124	248	372	496	620	744	868	992	1 116	1 240	1 364

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad) tkr -891 -891 -891 -891 -891 -891 -891 -891 -891 -891 -891 -891

Bokföringsmässigt resultat tkr -688 -647 -604 -561 -515 -491 -442 -391 -337 -282 -225

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

\*) Driftskostnader år 6 har ökat med kostnader för hisservice som år 1-5 ingår i entreprenaden.

**G. KÄNSLIGHETSANALYS**

År :		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig utbetalning:	tkr	3 248	3 299	3 349	3 400	3 449	3 522	3 571	3 619	3 666	3 713	3 759

**Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:**

**A: Om räntenivån per 2016-12-12 ökar med 2,6%**  
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,6%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan		3,50%
- innehåller räntenivå per 2016-12-12	0,93%	
- och en reserv för ränteökning	2,57%	
<b>Total ränta i finansieringsplan</b>		<b>3,50%</b>

**B: Om räntenivån per 2016-12-12 ökar med 3% , dvs ca 0,4% över antagen ränta i finansieringsplan:**

Ränta	tkr	203	202	201	200	199	197	196	194	192	191	189
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-124	-132	-142	-152	-165	-156	-172	-190	-211	-233	-257
<b>Behov årsavgiftshöjning:</b>	<b>tkr</b>	<b>203</b>	<b>194</b>	<b>183</b>	<b>172</b>	<b>158</b>	<b>165</b>	<b>148</b>	<b>128</b>	<b>105</b>	<b>82</b>	<b>56</b>

**C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.**

Om ökningen blir ytterligare 1%												
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	12	25	38	52	67	82	98	115	133	151

2017030602641

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 25 januari 2017 för bostadsrättsföreningen Nyx, org. nr: 769631-7382.

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.

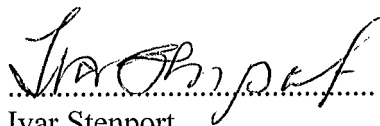
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

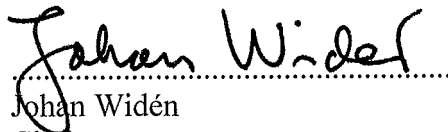
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Stockholm den 26 januari 2017



Ivar Stenport  
Civ.ing  
Alsnögatan 22  
116 41 Stockholm



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

## Bilaga till granskningsintyg dat 2017-01-26 för Brf Nyx

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- |  |            |
|--|------------|
| 1. Föreningens stadgar                           | 2016-02-24 |
| 2. Registreringsbevis                            | 2016-02-24 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor          | 2016-01-25 |
| 4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor          | 2016-01-25 |
| 5. Kreditoffert SEB                              | 2016-03-31 |
| 6. Exploateringsavtal                            | 2013-12-19 |
| 7. Utdrag från fastighetsregistret               | 2016-12-20 |
| 8. Beräkning av taxeringsvärde                   | odaterad   |
| 9. Överenskommelse om förhyrda parkeringsplatser | odaterad   |
| 10. Försäkringsbrev                              | 2017-01-19 |
| 11. Förslag till fastighetsgräns                 | 2016-12-09 |
| 12. Fastighetsadresser                           | 2016-12-16 |
| 13. Räntor per 2016-12-12                        | 2016-12-13 |

2017030602642