

Registrerad av Bolagsverket 2017-03-07

2017030602629

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NYX****Organisationsnummer: 769631-7382****Kommun: Göteborg**

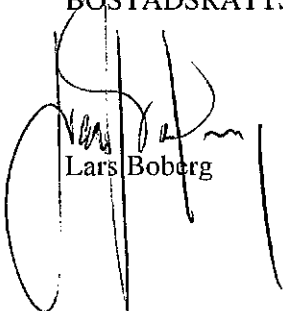
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

| | | |
|----|---|---------|
| 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 |

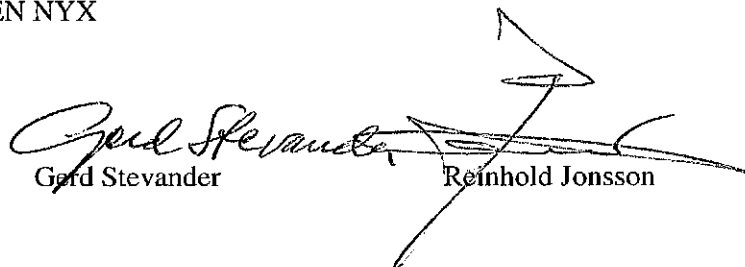
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Göteborg 2017-01-25

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NYX



Lars Boberg



Gard 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 hänsynt 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, städtrum, 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 reglar |
| 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.

KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

| | |
|--|-----------------------|
| 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 | | | | | |
| S:a finansiering | 236 375 000 | | | | | |

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 | |
| Summa driftskostnader | | 1 212 271 |

Övriga kostnader

| | | |
|-----------------------------------|--------|---------------|
| Fastighetsavgift bostäder f) | | |
| Fastighetsskatt garage | 29 000 | |
| Fastighetsskatt uthyrningslokaler | 31 000 | |
| | | 60 000 |

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar 3 372 016

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 garantiiden 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 |

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER 3 372 016

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 ¹⁾ kvm | LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾ | % | INSATS | UPPLÅTELSE- AVGIFT | | UPPLÅTELSE- AVGIFT | LGH | ÅRSAVGIFT | | BREDBAND ⁴⁾ | ÅRSAVGIFT TOTAL | | ÅRSVATTEN ⁵⁾ VARMVATTEN |
|-------|---------------------------------------|---|---|-----------|-----------------------|-----------|-----------------------|-------|-----------|-----|------------------------|-----------------|-------|---------------------------------------|
| | | | | | kr | kr | | | kr | kr | | kr | kr | |
| 61101 | 43 | 2 RK | M | 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 | 1 428 000 | 742 000 | 2 170 000 | 28 727 | 2 394 | 2 640 | 220 | 31 367 | 2 614 | 1 340 | |
| 61103 | 72 | 3 RK | | 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 | | 1 243 000 | 402 000 | 1 645 000 | 25 006 | 2 084 | 2 640 | 220 | 27 646 | 2 304 | 1 048 | |
| 61105 | 35 | 1 RK | | 1 243 000 | 402 000 | 1 645 000 | 25 006 | 2 084 | 2 640 | 220 | 27 646 | 2 304 | 1 048 | |
| 61106 | 35 | 1 RK | | 1 243 000 | 502 000 | 1 745 000 | 25 006 | 2 084 | 2 640 | 220 | 27 646 | 2 304 | 1 048 | |
| 61107 | 35 | 1 RK | | 1 243 000 | 502 000 | 1 745 000 | 25 006 | 2 084 | 2 640 | 220 | 27 646 | 2 304 | 1 048 | |
| 61108 | 35 | 1 RK | | 1 243 000 | 502 000 | 1 745 000 | 25 006 | 2 084 | 2 640 | 220 | 27 646 | 2 304 | 1 048 | |
| 61201 | 43 | 2 RK | | 1 428 000 | 867 000 | 2 295 000 | 28 727 | 2 394 | 2 640 | 220 | 31 367 | 2 614 | 1 340 | |
| 61202 | 43 | 2 RK | | 1 428 000 | 742 000 | 2 170 000 | 28 727 | 2 394 | 2 640 | 220 | 31 367 | 2 614 | 1 340 | |
| 61203 | 43 | 2 RK | | 1 428 000 | 767 000 | 2 195 000 | 28 727 | 2 394 | 2 640 | 220 | 31 367 | 2 614 | 1 340 | |
| 61204 | 72 | 3 RK | | 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 | | 1 243 000 | 452 000 | 1 695 000 | 25 006 | 2 084 | 2 640 | 220 | 27 646 | 2 304 | 1 048 | |
| 61206 | 35 | 1 RK | | 1 243 000 | 452 000 | 1 695 000 | 25 006 | 2 084 | 2 640 | 220 | 27 646 | 2 304 | 1 048 | |
| 61207 | 35 | 1 RK | | 1 243 000 | 552 000 | 1 795 000 | 25 006 | 2 084 | 2 640 | 220 | 27 646 | 2 304 | 1 048 | |
| 61208 | 35 | 1 RK | | 1 243 000 | 552 000 | 1 795 000 | 25 006 | 2 084 | 2 640 | 220 | 27 646 | 2 304 | 1 048 | |
| 61209 | 35 | 1 RK | | 1 243 000 | 552 000 | 1 795 000 | 25 006 | 2 084 | 2 640 | 220 | 27 646 | 2 304 | 1 048 | |
| 61301 | 43 | 2 RK | | 1 428 000 | 942 000 | 2 370 000 | 28 727 | 2 394 | 2 640 | 220 | 31 367 | 2 614 | 1 340 | |
| 61302 | 43 | 2 RK | | 1 428 000 | 817 000 | 2 245 000 | 28 727 | 2 394 | 2 640 | 220 | 31 367 | 2 614 | 1 340 | |
| 61303 | 43 | 2 RK | | 1 428 000 | 842 000 | 2 270 000 | 28 727 | 2 394 | 2 640 | 220 | 31 367 | 2 614 | 1 340 | |
| 61304 | 72 | 3 RK | | 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 | | 1 243 000 | 502 000 | 1 745 000 | 25 006 | 2 084 | 2 640 | 220 | 27 646 | 2 304 | 1 048 | |
| 61306 | 35 | 1 RK | | 1 243 000 | 502 000 | 1 745 000 | 25 006 | 2 084 | 2 640 | 220 | 27 646 | 2 304 | 1 048 | |
| 61307 | 35 | 1 RK | | 1 243 000 | 602 000 | 1 845 000 | 25 006 | 2 084 | 2 640 | 220 | 27 646 | 2 304 | 1 048 | |
| 61308 | 35 | 1 RK | | 1 243 000 | 602 000 | 1 845 000 | 25 006 | 2 084 | 2 640 | 220 | 27 646 | 2 304 | 1 048 | |
| 61309 | 35 | 1 RK | | 1 243 000 | 602 000 | 1 845 000 | 25 006 | 2 084 | 2 640 | 220 | 27 646 | 2 304 | 1 048 | |
| 61401 | 43 | 2 RK | | 1 428 000 | 1 017 000 | 2 445 000 | 28 727 | 2 394 | 2 640 | 220 | 31 367 | 2 614 | 1 340 | |
| 61402 | 43 | 2 RK | | 1 428 000 | 892 000 | 2 320 000 | 28 727 | 2 394 | 2 640 | 220 | 31 367 | 2 614 | 1 340 | |
| 61403 | 43 | 2 RK | | 1 428 000 | 917 000 | 2 345 000 | 28 727 | 2 394 | 2 640 | 220 | 31 367 | 2 614 | 1 340 | |
| 61404 | 72 | 3 RK | | 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 | | 1 243 000 | 552 000 | 1 795 000 | 25 006 | 2 084 | 2 640 | 220 | 27 646 | 2 304 | 1 048 | |
| 61406 | 35 | 1 RK | | 1 243 000 | 552 000 | 1 795 000 | 25 006 | 2 084 | 2 640 | 220 | 27 646 | 2 304 | 1 048 | |
| 61407 | 35 | 1 RK | | 1 243 000 | 652 000 | 1 895 000 | 25 006 | 2 084 | 2 640 | 220 | 27 646 | 2 304 | 1 048 | |
| 61408 | 35 | 1 RK | | 1 243 000 | 652 000 | 1 895 000 | 25 006 | 2 084 | 2 640 | 220 | 27 646 | 2 304 | 1 048 | |
| 61409 | 35 | 1 RK | | 1 243 000 | 652 000 | 1 895 000 | 25 006 | 2 084 | 2 640 | 220 | 27 646 | 2 304 | 1 048 | |
| 61501 | 43 | 2 RK | | 1 428 000 | 1 092 000 | 2 520 000 | 28 727 | 2 394 | 2 640 | 220 | 31 367 | 2 614 | 1 340 | |
| 61502 | 43 | 2 RK | | 1 428 000 | 967 000 | 2 395 000 | 28 727 | 2 394 | 2 640 | 220 | 31 367 | 2 614 | 1 340 | |

| Nr | Boarea, cirka ¹⁾ kvm | LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾ | % | INSATS | UPPLÅTELSE- AVGIFT | | UPPLÅTELSE- AVGIFT | INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT | ÅRSAVGIFT LGH | ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾ | | ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten | ÅRSVATTEN ⁵⁾ VARMVATTEN |
|-------|---------------------------------------|---|---------|-----------|-----------------------|-----------|-----------------------|--|------------------|-------------------------------------|-----|---------------------------------------|---------------------------------------|
| | | | | | kr | kr | | | | kr | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 1 340 |

| Nr | Boarea, kvm | LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark cirka ¹⁾ | Andelstal ³⁾ % | INSATS kr | UPPLÅTELSE- AVGIFT | | INSATS kr | UPPLÅTELSE- AVGIFT | | ÅRSAVGIFT LGH kr | ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾ per mån kr | | ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten per mån kr | ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾ kr |
|--------------|----------------|---|------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|------------------|-----------------------|----------------|------------------------|--|---------------|---|---|
| | | | | | kr | kr | | kr | kr | | kr | 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 | | | |
| SUMMA | 3 341 | 80 | 100,0000% | 111 432 000 | 74 293 000 | 185 725 000 | 2 241 706 | 2 241 706 | 211 200 | 2 452 906 | 2 452 906 | 96 310 | | |

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

Hushållsel samt utökad 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 PROGNOS**Antaganden:**

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

Taxeringsvärde FFT 2016, tkr

| | | | | | | | | | | | |
|--------------------|--------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Bostäder: | 81 200 | | | | | | | | | | |
| Garage: | 2 900 | | | | | | | | | | |
| Uthyrningslokaler: | 3 100 | | | | | | | | | | |

Uppräkning per år

| | | | | | | |
|--|------|------|------|------|------|------|
| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| | 2,0% | | 1,0% | | | |
| | 2,0% | | 1,0% | | | |

| År: | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
|--|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Kalenderår: | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| Utbetalningar (exkl. avsättning vftre fond) | | | | | | | | | | | |
| 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 |
| SUMMA UTBETALNINGAR | tkr -3 248 | -3 299 | -3 349 | -3 400 | -3 449 | -3 522 | -3 571 | -3 619 | -3 666 | -3 713 | -3 759 |
| Årsavgift, genomsnitt | kr/kvm 763 | 778 | 794 | 810 | 826 | 842 | 859 | 876 | 894 | 912 | 930 |
| Inbetalningar | | | | | | | | | | | |
| 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 |
| SUMMA INBETALNINGAR | tkr 3 372 | 3 431 | 3 491 | 3 552 | 3 614 | 3 678 | 3 743 | 3 809 | 3 877 | 3 946 | 4 016 |
| ÅRETS NETTOBETALNINGAR | tkr 124 | 132 | 142 | 152 | 165 | 156 | 172 | 190 | 211 | 233 | 257 |
| Föreningens kassa | | | | | | | | | | | |
| Ingående saldo | tkr 0 | | | | | | | | | | |
| KASSABEHÅLLNING | tkr 124 | 256 | 398 | 550 | 715 | 871 | 1 043 | 1 233 | 1 444 | 1 677 | 1 934 |
| 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% |
| Total ränta i finansieringsplan | 3,50% |

| B: Om räntenivån per 2016-12-12 ökar med 3% , dvs ca 0,4% över antagen ränta i finansieringsplan: | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | |
|---|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 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 |
| Nettobetalingar enligt ekonomisk prognos | tkr | -124 | -132 | -142 | -152 | -165 | -156 | -172 | -190 | -211 | -233 | -257 |
| Behov årsavgiftshöjning: | tkr | 203 | 194 | 183 | 172 | 158 | 165 | 148 | 128 | 105 | 82 | 56 |

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

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

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.

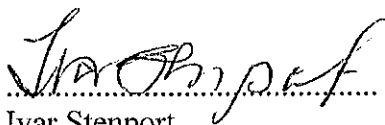
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

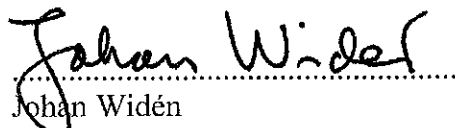
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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