

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Nils 24****Organisationsnummer: 769626-2927****Kommun: Malmö**

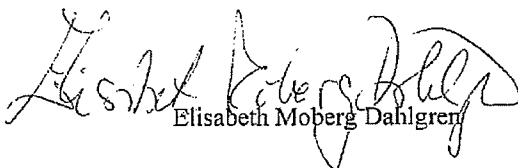
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2-5
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6-7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 8
	Lägenhetstabell	Sida 9-12
F.	Ekonomisk prognos	Sida 13
G.	Känslighetsanalys	Sida 14
H.	Nyckeltal	Sida 15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Malmö 2018-03-21

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Nils 24


Elisabeth Moberg Dahlgren


Kim Hansson


Kjell Johansson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Nils 24 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 2 bostadshus innehållande sammanlagt 127 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 2 2019 och avslutas under kvartal 4 2019.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 2, 2018.

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 2018-03-21. 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 Nordea avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2017-06-22

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:	Nils 24, Malmö
Adress:	Drottninggatan 1AA-1AG, Konduktörsgrtan 7-19
Tomtens areal:	ca 3 605 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 8 794 kvm
Lokalarea:	ca 260 kvm
Byggnadernas utformning:	2 bostadshus i 4-10 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	127 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering

89 garageplatser varav 3 mc platser

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Uthyrningslokaler

Föreningen har 5 lokaler för uthyrning i gatuplan avsett för kontor eller butikverksamhet.

BRF NILS 24

Servitut / Ledningsrätt

Servitut avseende underjordiska ledningar, belastar Innerstaden 30:3
Till Fastigheten ska ett 3D-utrymme föras från fastigheten Innerstaden 30:3, ägd av Malmö Stad.
För genomförandet av fastighetsregleringen finns en pågående lantmäteri-förrättning, M176096.
Servitut avseende ledningar kan komma att belasta fastigheten.

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, förråd, lekyta och belysning

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme
Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum
6 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Övernattningsrum
Miljörum för avfall och källsortering
Passagesystem med taggläsare vid trapphusentré.
Cykelrum, barnvagns-/rullstolsförråd, städtrum
Kabel för bredband med telefoni och TV
Varmvatten-/vattenmätare
Extra lägenhetsförråd för uthyrning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel/fasadskivor/träpanel på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp/sedum
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

Hel
M

Värme

Bostäder: Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Lokaler: Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk till- och frånluftsventilation (FTX)

Lokaler: Mekanisk till- och frånluftsventilation.(FTX)

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, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschväggar/skärm Tvättmaskin och torktumlare, Kombimaskin i lgh <55 m2 Handdukstork
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrusning Skåpsinredning Duschväggar/skärm
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

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

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

BRF NILS 24

Kortfattad rumsbeskrivning, övernattningsrum

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall/ Övernattningsrum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpsinredning
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Tvättställ/WC-stol Duschväggar

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Lokal	Parkett	Målat	Undertak av ljudabsorbenter	Pentry
RWC	Klinker	Kakel	Målat	Tvättställ WC-stol med armstöd

Försäkring

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

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *) 424 700 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 424 700 000 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 1280024

Taxeringsvärde bostäder ca	181 500 tkr
Taxeringsvärde lokaler ca	4 300 tkr
Taxeringsvärde garage ca	8 300 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	25 000 000	1	2,90%	725 000		725 000
Bottenlån	25 000 000	2	2,90%	725 000		725 000
Bottenlån	25 000 000	3	3,10%	775 000		775 000
Bottenlån	25 000 000	4	3,40%	850 000		850 000
Bottenlån	25 050 000	5	3,70%	926 850		926 850
Amortering					750 000	750 000
S:a lån	125 050 000			4 001 850	750 000	4 751 850
Insatser	186 662 000					
Upplåtelseavgifter	112 988 000					
S:a finansiering	424 700 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**4 751 850**

- 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: 3,20%

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:

2 626 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 2016 med 34 809 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

271 620

K. el
M. K.

Driftskostnader b)	
Ekonomisk förvaltning c)	129 600
Styrelsearvode	45 000
Revisionsarvode	20 000
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	60 000
Vattenavgifter	350 000
Värmeavgifter	500 000
Elavgifter (exkl hushållsel)	450 000
Sophämtning inkl källsortering	80 000
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)	180 875
Besiktning och service hissar d)	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	335 280
Försäkringar	38 000
Väderprognosstyrning	30 000
Diverse inkl. jour	45 000
Summa driftskostnader	2 263 755
Övriga kostnader	
Fastighetsavgift bostäder e)	
Fastighetsskatt garage	83 000
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	43 000
	126 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	7 413 225
--	------------------

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

Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.

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 201 660 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 72 000 kr per år.

e) 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	8 794	kvm		5 322 945
Årsavgift bredband				335 280
Årsavgift varmvatten				201 660
Hyra uthyrningslokaler *)	260	kvm	1 450 kr/kvm och år	377 000
Fastighetsskatt uthyrningslokaler				43 000
Hyra garage	86	st	1 100 kr/plats och mån	1 135 200
Tilläggsavgift laddplats **)	8	st	250 kr/plats och mån	24 000
Hyra garage, mc-platser	3	st	500 kr/plats och mån	18 000
Outhyrda garageplatser			5% av total intäkt garage	-58 860
Hyra övernattningsrum, gemensamhetslokal				15 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER				7 413 225
--	--	--	--	------------------

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.
- ***) Tillkommande fast avgift för parkeringsplats med laddningsmöjlighet. Verklig kostnad för elförbrukning debiteras separat.

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark	Andcistal ³⁾ %	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten VARMVATTEN ⁵⁾	
				kr	kr	kr	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr
1-1001	84	4 RK	M	0,9177%	1 713 000	887 000	2 600 000	48 849	4 071	2 640	220	51 489	4 291	1 980	
1-1101	84	4 RK		0,9177%	1 713 000	887 000	2 600 000	48 849	4 071	2 640	220	51 489	4 291	1 980	
1-1201	86	3 RK		0,9177%	1 713 000	887 000	2 600 000	48 849	4 071	2 640	220	51 489	4 291	1 630	
1-1202	84	4 RK		0,9177%	1 713 000	887 000	2 700 000	48 849	4 071	2 640	220	51 489	4 291	1 980	
1-1203	71	3 RK		0,8068%	1 506 000	694 000	2 200 000	42 946	3 579	2 640	220	45 586	3 799	1 630	
1-1301	86	4 RK		0,9327%	1 741 000	959 000	2 700 000	49 647	4 137	2 640	220	52 287	4 357	1 980	
1-1302	84	4 RK		0,9177%	1 713 000	1 087 000	2 800 000	48 849	4 071	2 640	220	51 489	4 291	1 980	
1-1303	71	3 RK		0,8068%	1 506 000	794 000	2 300 000	42 946	3 579	2 640	220	45 586	3 799	1 630	
1-1401	86	4 RK		0,9327%	1 741 000	1 059 000	2 800 000	49 647	4 137	2 640	220	52 287	4 357	1 980	
1-1402	84	4 RK		0,9177%	1 713 000	1 187 000	2 900 000	48 849	4 071	2 640	220	51 489	4 291	1 980	
1-1403	71	3 RK		0,8068%	1 506 000	894 000	2 400 000	42 946	3 579	2 640	220	45 586	3 799	1 630	
1-1501	86	4 RK		0,9327%	1 741 000	1 159 000	2 900 000	49 647	4 137	2 640	220	52 287	4 357	1 980	
1-1502	84	4 RK		0,9177%	1 713 000	1 287 000	3 000 000	48 849	4 071	2 640	220	51 489	4 291	1 980	
1-1503	71	3 RK		0,8068%	1 506 000	994 000	2 500 000	42 946	3 579	2 640	220	45 586	3 799	1 630	
1-1601	86	4 RK		0,9327%	1 741 000	1 259 000	3 000 000	49 647	4 137	2 640	220	52 287	4 357	1 980	
1-1602	84	4 RK		0,9177%	1 713 000	1 387 000	3 100 000	48 849	4 071	2 640	220	51 489	4 291	1 980	
1-1603	71	3 RK		0,8068%	1 506 000	1 094 000	2 600 000	42 946	3 579	2 640	220	45 586	3 799	1 630	
1-1701	86	4 RK		0,9327%	1 741 000	1 359 000	3 100 000	49 647	4 137	2 640	220	52 287	4 357	1 980	
1-1702	84	4 RK		0,9177%	1 713 000	1 487 000	3 200 000	48 849	4 071	2 640	220	51 489	4 291	1 980	
1-1703	81	3 RK		0,8807%	1 644 000	1 156 000	2 800 000	46 881	3 907	2 640	220	49 521	4 127	1 630	
1-1801	103	4 RK		1,0586%	1 976 000	1 824 000	3 800 000	56 349	4 696	2 640	220	58 989	4 916	1 980	
1-1901	103	4 RK		1,0586%	1 976 000	1 924 000	3 900 000	56 349	4 696	2 640	220	58 989	4 916	1 980	
2-1001	35	1 RK	M	0,5105%	953 000	197 000	1 150 000	27 176	2 265	2 640	220	29 816	2 485	1 080	
2-1002	38	2 RK	M	0,5330%	995 000	305 000	1 300 000	28 374	2 365	2 640	220	31 014	2 585	1 380	
2-1101	35	1 RK		0,5105%	953 000	197 000	1 150 000	27 176	2 265	2 640	220	29 816	2 485	1 080	
2-1102	39	2 RK		0,5405%	1 009 000	291 000	1 300 000	28 773	2 398	2 640	220	31 413	2 618	1 380	
2-1201	58	2 RK		0,6959%	1 299 000	601 000	1 900 000	37 043	3 087	2 640	220	39 683	3 307	1 380	
2-1202	39	2 RK		0,5405%	1 009 000	341 000	1 350 000	28 773	2 398	2 640	220	31 413	2 618	1 380	
2-1203	72	3 RK		0,8143%	1 520 000	680 000	2 200 000	43 345	3 612	2 640	220	45 985	3 832	1 630	
2-1301	58	2 RK		0,6959%	1 299 000	651 000	1 950 000	37 043	3 087	2 640	220	39 683	3 307	1 380	
2-1302	39	2 RK		0,5405%	1 009 000	341 000	1 350 000	28 773	2 398	2 640	220	31 413	2 618	1 380	
2-1303	72	3 RK		0,8143%	1 520 000	780 000	2 300 000	43 345	3 612	2 640	220	45 985	3 832	1 630	
2-1401	58	2 RK		0,6959%	1 299 000	701 000	2 000 000	37 043	3 087	2 640	220	39 683	3 307	1 380	
2-1402	39	2 RK		0,5405%	1 009 000	391 000	1 400 000	28 773	2 398	2 640	220	31 413	2 618	1 380	
2-1403	72	3 RK		0,8143%	1 520 000	880 000	2 400 000	43 345	3 612	2 640	220	45 985	3 832	1 630	
2-1501	58	2 RK		0,6959%	1 299 000	751 000	2 050 000	37 043	3 087	2 640	220	39 683	3 307	1 380	
2-1502	39	2 RK		0,5405%	1 009 000	391 000	1 400 000	28 773	2 398	2 640	220	31 413	2 618	1 380	
2-1503	72	3 RK		0,8143%	1 520 000	980 000	2 500 000	43 345	3 612	2 640	220	45 985	3 832	1 630	
2-1601	58	2 RK		0,6959%	1 299 000	801 000	2 100 000	37 043	3 087	2 640	220	39 683	3 307	1 380	
2-1602	39	2 RK		0,5405%	1 009 000	441 000	1 450 000	28 773	2 398	2 640	220	31 413	2 618	1 380	

LÄGENHETSTABELL

BRF NILS 24

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾	%	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSVATTEN ⁵⁾ kr
				kr	kr	kr	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr			
2-1603	72	3 RK	0,8143%	1 520 000	1 080 000	2 600 000	43 345	3 612	2 640	220	45 985	3 832	1 630			
2-1701	64	2 RK	0,7404%	1 382 000	918 000	2 300 000	39 410	3 284	2 640	220	42 050	3 504	1 380			
2-1702	39	2 RK	0,5405%	1 009 000	441 000	1 450 000	28 773	2 398	2 640	220	31 413	2 618	1 380			
2-1703	82	3 RK	0,8882%	1 658 000	1 142 000	2 800 000	47 280	3 940	2 640	220	49 920	4 160	1 630			
2-1801	64	2 RK	0,7404%	1 382 000	1 018 000	2 400 000	39 410	3 284	2 640	220	42 050	3 504	1 380			
2-1802	39	2 RK	0,5405%	1 009 000	541 000	1 550 000	28 773	2 398	2 640	220	31 413	2 618	1 380			
2-1803	82	3 RK	0,8882%	1 658 000	1 242 000	2 900 000	47 280	3 940	2 640	220	49 920	4 160	1 630			
2-1901	64	2 RK	0,7404%	1 382 000	1 118 000	2 500 000	39 410	3 284	2 640	220	42 050	3 504	1 380			
2-1902	39	2 RK	0,5405%	1 009 000	541 000	1 550 000	28 773	2 398	2 640	220	31 413	2 618	1 380			
2-1903	82	3 RK	0,8882%	1 658 000	1 342 000	3 000 000	47 280	3 940	2 640	220	49 920	4 160	1 630			
3-1001	35	1 RK	0,5105%	953 000	197 000	1 150 000	27 176	2 265	2 640	220	29 816	2 485	1 080			
3-1101	35	1 RK	0,5105%	953 000	197 000	1 150 000	27 176	2 265	2 640	220	29 816	2 485	1 080			
3-1102	38	1 RK	0,5330%	995 000	255 000	1 250 000	28 374	2 365	2 640	220	31 014	2 585	1 080			
3-1201	72	3 RK	0,8143%	1 520 000	680 000	2 200 000	43 345	3 612	2 640	220	45 985	3 832	1 630			
3-1202	54	2 RK	0,6514%	1 216 000	534 000	1 750 000	34 676	2 890	2 640	220	37 316	3 110	1 380			
3-1203	55	2 RK	0,6589%	1 230 000	470 000	1 700 000	35 075	2 923	2 640	220	37 715	3 143	1 380			
3-1301	72	3 RK	0,8143%	1 520 000	780 000	2 300 000	43 345	3 612	2 640	220	45 985	3 832	1 630			
3-1302	54	2 RK	0,6514%	1 216 000	584 000	1 800 000	34 676	2 890	2 640	220	37 316	3 110	1 380			
3-1303	55	2 RK	0,6589%	1 230 000	520 000	1 750 000	35 075	2 923	2 640	220	37 715	3 143	1 380			
3-1401	72	3 RK	0,8143%	1 520 000	880 000	2 400 000	43 345	3 612	2 640	220	45 985	3 832	1 630			
3-1402	54	2 RK	0,6514%	1 216 000	634 000	1 850 000	34 676	2 890	2 640	220	37 316	3 110	1 380			
3-1403	55	2 RK	0,6589%	1 230 000	570 000	1 800 000	35 075	2 923	2 640	220	37 715	3 143	1 380			
3-1501	72	3 RK	0,8143%	1 520 000	980 000	2 500 000	43 345	3 612	2 640	220	45 985	3 832	1 630			
3-1502	54	2 RK	0,6514%	1 216 000	684 000	1 900 000	34 676	2 890	2 640	220	37 316	3 110	1 380			
3-1503	55	2 RK	0,6589%	1 230 000	620 000	1 850 000	35 075	2 923	2 640	220	37 715	3 143	1 380			
3-1601	72	3 RK	0,8143%	1 520 000	1 080 000	2 600 000	43 345	3 612	2 640	220	45 985	3 832	1 630			
3-1602	54	2 RK	0,6514%	1 216 000	734 000	1 950 000	34 676	2 890	2 640	220	37 316	3 110	1 380			
3-1603	55	2 RK	0,6589%	1 230 000	670 000	1 900 000	35 075	2 923	2 640	220	37 715	3 143	1 380			
3-1701	82	3 RK	0,8882%	1 658 000	1 142 000	2 800 000	47 280	3 940	2 640	220	49 920	4 160	1 630			
3-1702	138	5 RK	1,3324%	2 487 000	2 113 000	4 600 000	70 921	5 910	2 640	220	73 561	6 130	2 380			
3-1801	82	3 RK	0,8882%	1 658 000	1 242 000	2 900 000	47 280	3 940	2 640	220	49 920	4 160	1 630			
3-1802	138	5 RK	1,3324%	2 487 000	2 113 000	4 600 000	70 921	5 910	2 640	220	73 561	6 130	2 380			
3-1901	82	3 RK	0,8882%	1 658 000	1 342 000	3 000 000	47 280	3 940	2 640	220	49 920	4 160	1 630			
3-1902	138	5 RK	1,3324%	2 487 000	2 313 000	4 800 000	70 921	5 910	2 640	220	73 561	6 130	2 380			
4-1001	43	1 RK	0,5700%	1 064 000	236 000	1 300 000	30 342	2 529	2 640	220	32 982	2 749	1 080			
4-1101	45	1 RK	0,5700%	1 064 000	286 000	1 350 000	30 342	2 529	2 640	220	32 982	2 749	1 080			
4-1201	60	2 RK	0,7104%	1 326 000	624 000	1 950 000	37 813	3 151	2 640	220	40 453	3 371	1 380			
4-1202	60	2 RK	0,7104%	1 326 000	624 000	1 950 000	37 813	3 151	2 640	220	40 453	3 371	1 380			
4-1301	60	2 RK	0,7104%	1 326 000	624 000	1 950 000	37 813	3 151	2 640	220	40 453	3 371	1 380			
4-1302	60	2 RK	0,7104%	1 326 000	624 000	1 950 000	37 813	3 151	2 640	220	40 453	3 371	1 380			

LÄGENHETSTABELL

BRF NILS 24

Nr	Boarea, cirka ¹⁾	LÄGENHET Mark	Storlek ²⁾	Mark Andelstal ³⁾	%	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSVATTEN ⁵⁾
						kr	kr	kr	kr	per mån	kr	per mån	kr	kr	per mån			
4-1401	60	2 RK			0,7104%	1 326 000	674 000	2 000 000	37 813	3 151	2 640	220	40 453	3 371	1 380			
4-1402	60	2 RK			0,7104%	1 326 000	674 000	2 000 000	37 813	3 151	2 640	220	40 453	3 371	1 380			
4-1501	60	2 RK			0,7104%	1 326 000	724 000	2 050 000	37 813	3 151	2 640	220	40 453	3 371	1 380			
4-1502	60	2 RK			0,7104%	1 326 000	724 000	2 050 000	37 813	3 151	2 640	220	40 453	3 371	1 380			
4-1601	60	2 RK			0,7104%	1 326 000	874 000	2 200 000	37 813	3 151	2 640	220	40 453	3 371	1 380			
4-1602	60	2 RK			0,7104%	1 326 000	874 000	2 200 000	37 813	3 151	2 640	220	40 453	3 371	1 380			
5-1001	63	2 RK	M		0,7329%	1 368 000	682 000	2 050 000	39 011	3 251	2 640	220	41 651	3 471	1 380			
5-1002	63	2 RK	M		0,7329%	1 368 000	682 000	2 050 000	39 011	3 251	2 640	220	41 651	3 471	1 380			
5-1101	46	2 RK			0,5920%	1 105 000	345 000	1 450 000	31 511	2 626	2 640	220	34 151	2 846	1 380			
5-1102	63	2 RK			0,7329%	1 368 000	732 000	2 100 000	39 011	3 251	2 640	220	41 651	3 471	1 380			
5-1103	63	2 RK			0,7329%	1 368 000	732 000	2 100 000	39 011	3 251	2 640	220	41 651	3 471	1 380			
5-1104	40	1 RK			0,5475%	1 022 000	228 000	1 250 000	29 144	2 429	2 640	220	31 784	2 649	1 080			
5-1201	74	3 RK			0,8288%	1 547 000	753 000	2 300 000	44 115	3 676	2 640	220	46 755	3 896	1 630			
5-1202	63	2 RK			0,7329%	1 368 000	732 000	2 100 000	39 011	3 251	2 640	220	41 651	3 471	1 380			
5-1203	63	2 RK			0,7329%	1 368 000	732 000	2 100 000	39 011	3 251	2 640	220	41 651	3 471	1 380			
5-1204	99	4 RK			1,0286%	1 920 000	1 180 000	3 100 000	54 752	4 563	2 640	220	57 392	4 783	1 980			
5-1301	74	3 RK			0,8288%	1 547 000	853 000	2 400 000	44 115	3 676	2 640	220	46 755	3 896	1 630			
5-1302	63	2 RK			0,7329%	1 368 000	782 000	2 150 000	39 011	3 251	2 640	220	41 651	3 471	1 380			
5-1303	63	2 RK			0,7329%	1 368 000	782 000	2 150 000	39 011	3 251	2 640	220	41 651	3 471	1 380			
5-1304	99	4 RK			1,0286%	1 920 000	1 280 000	3 200 000	54 752	4 563	2 640	220	57 392	4 783	1 980			
5-1401	74	3 RK			0,8288%	1 547 000	953 000	2 500 000	44 115	3 676	2 640	220	46 755	3 896	1 630			
5-1402	63	2 RK			0,7329%	1 368 000	832 000	2 200 000	39 011	3 251	2 640	220	41 651	3 471	1 380			
5-1403	63	2 RK			0,7329%	1 368 000	832 000	2 200 000	39 011	3 251	2 640	220	41 651	3 471	1 380			
5-1404	99	4 RK			1,0286%	1 920 000	1 380 000	3 300 000	54 752	4 563	2 640	220	57 392	4 783	1 980			
5-1501	74	3 RK			0,8288%	1 547 000	1 053 000	2 600 000	44 115	3 676	2 640	220	46 755	3 896	1 630			
5-1502	63	2 RK			0,7329%	1 368 000	882 000	2 250 000	39 011	3 251	2 640	220	41 651	3 471	1 380			
5-1503	63	2 RK			0,7329%	1 368 000	882 000	2 250 000	39 011	3 251	2 640	220	41 651	3 471	1 380			
5-1504	99	4 RK			1,0286%	1 920 000	1 630 000	3 550 000	54 752	4 563	2 640	220	57 392	4 783	1 980			
5-1601	74	3 RK			0,8288%	1 547 000	1 253 000	2 800 000	44 115	3 676	2 640	220	46 755	3 896	1 630			
5-1602	63	2 RK			0,7329%	1 368 000	1 032 000	2 400 000	39 011	3 251	2 640	220	41 651	3 471	1 380			
5-1603	107	4 RK			1,0881%	2 031 000	1 819 000	3 850 000	57 917	4 826	2 640	220	60 557	5 046	1 980			
6-1001	72	3 RK	M		0,8143%	1 520 000	1 089 000	2 600 000	43 345	3 612	2 640	220	45 985	3 832	1 630			
6-1002	84	4 RK	M		0,9177%	1 713 000	1 237 000	2 950 000	48 849	4 071	2 640	220	51 489	4 291	1 980			
6-1003	86	4 RK	M		0,9327%	1 741 000	1 209 000	2 950 000	49 647	4 137	2 640	220	52 287	4 357	1 980			
6-1004	72	3 RK	M		0,8143%	1 520 000	1 080 000	2 600 000	43 345	3 612	2 640	220	45 985	3 832	1 630			
6-1101	76	3 RK			0,8438%	1 575 000	825 000	2 400 000	44 913	3 743	2 640	220	47 553	3 963	1 630			
6-1102	84	4 RK			0,9177%	1 713 000	1 037 000	2 750 000	48 849	4 071	2 640	220	51 489	4 291	1 980			
6-1103	86	4 RK			0,9327%	1 741 000	1 009 000	2 750 000	49 647	4 137	2 640	220	52 287	4 357	1 980			
6-1104	76	3 RK			0,8438%	1 575 000	825 000	2 400 000	44 913	3 743	2 640	220	47 553	3 963	1 630			
6-1201	76	3 RK			0,8438%	1 575 000	875 000	2 450 000	44 913	3 743	2 640	220	47 553	3 963	1 630			

LÄGENHETSTABELL

BRF NILS 24

Nr	Boarea, storlek ²⁾ Mark cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET	Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT LGH	ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten	ÅRSVATTEN ⁵⁾	
					kr	kr			per mån	kr			kr
6-1202	84	4 RK	0,9177%	1 713 000	1 137 000	2 850 000	48 849	4 071	2 640	220	51 489	4 291	1 980
6-1203	86	4 RK	0,9327%	1 741 000	1 109 000	2 850 000	49 647	4 137	2 640	220	52 287	4 357	1 980
6-1204	76	3 RK	0,8438%	1 575 000	875 000	2 450 000	44 913	3 743	2 640	220	47 553	3 963	1 630
6-1301	76	3 RK	0,8438%	1 575 000	975 000	2 550 000	44 913	3 743	2 640	220	47 553	3 963	1 630
6-1302	84	4 RK	0,9177%	1 713 000	1 237 000	2 950 000	48 849	4 071	2 640	220	51 489	4 291	1 980
6-1303	86	4 RK	0,9327%	1 741 000	1 209 000	2 950 000	49 647	4 137	2 640	220	52 287	4 357	1 980
6-1304	76	3 RK	0,8438%	1 575 000	975 000	2 550 000	44 913	3 743	2 640	220	47 553	3 963	1 630
Justering			0,0005%				-6				-6		
SUMMA	8 794	127	100,0000%	186 662 000	112 988 000	299 650 000	5 322 945	335 280	5 658 225	201 660			

Respektive bostadsrättsinnehavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Hushållset inklusive samt utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV-abbonemang.
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 eller terrass. Med undantag för lägenhet 3-1203, 3-1303, 3-1403, 3-1503 och 3-1603 som varken har mark, balkong eller terrass. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

- 1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på rinning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea. Mindre avvikelser i funktion eller boarea 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 snitförbrukning för respektive lägenhetstyp.
Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

BRF NILS 24

F. EKONOMISK PROGNOIS**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% 2,0%

Räntenivå, genomsnitt 3,20% 1,0%

Taxeringsvärde FFT 2016, tkr

Uppräkning Fastighetskatt

per år

Bostäder: 181 500

Garage: 8 300

Uthyrningslokaler: 4 300

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)								
Räntor	tkr -4 002	-3 978	-3 951	-3 923	-3 892	-3 859	-3 659	-3 401
Amorteringar	tkr -750	-822	-893	-965	-1 036	-1 108	-1 465	-1 822
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr -2 264	-2 309	-2 355	-2 402	-2 450	-2 571	-2 838	-3 133
Fastighetskatt garage & lokal	tkr -126	-129	-131	-134	-136	-139	-154	-170
Fastighetsavgift bostäder	tkr 0	0	0	0	0	0	0	-233
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr -7 142	-7 238	-7 330	-7 424	-7 514	-7 677	-8 116	-8 759
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm 666	680	693	707	721	736	812	897
Inbetalningar								
Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr 5 860	5 977	6 097	6 219	6 343	6 470	7 143	7 888
Övriga intäkter	tkr 1 553	1 569	1 585	1 601	1 617	1 633	1 716	1 804
SUMMA INBETALNINGAR	tkr 7 413	7 546	7 682	7 820	7 960	8 103	8 859	9 692
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr 272	308	352	396	446	426	743	933
Föreningens kassa								
Ingående saldo	tkr 0							
KASSABEHÅLLNING	tkr 272	580	932	1 328	1 774	2 200	5 244	9 951
varav ackumulerad avsättning	tkr 272	544	816	1 088	1 360	1 632	2 992	4 352
till fond för fastighetsunderhåll								
Avskrivning för löpande räkningsår 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 byggnadskostnad från Statistiska centralbyrån.								
Avskrivning (byggnad)	tkr -2 626	-2 626	-2 626	-2 626	-2 626	-2 626	-2 626	-2 626
Bokföringsmässigt resultat	tkr -1 877	-1 768	-1 653	-1 537	-1 416	-1 364	-690	-143
Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.								

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

BRF NILS 24

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr 7 142	7 238	7 330	7 424	7 514	7 677	8 116	8 759

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2018-03-05 ökar med 2,0%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,0%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,20%
- innehåller räntenivå per 2018-03-05	1,17%
- och en reserv för ränteökning	2,03%
Total ränta i finansieringsplan	3,20%

B: Om räntenivån per 2018-03-05 ökar med 3% , dvs ca 1,0% över antagen ränta i finansieringsplan:								
Ränta	tkr 1 251	1 243	1 235	1 226	1 216	1 206	1 143	1 063
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr 272	272	272	272	272	272	272	272
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr -272	-308	-352	-396	-446	-426	-743	-933
Behov årsavgiftshöjning:	tkr 1 251	1 207	1 155	1 102	1 042	1 052	672	402

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

Om ökningen blir ytterligare 1%								
ökar den totala kostnaden med:	tkr 0	23	46	71	98	125	283	480

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹
Anskaffningsvärde	35 698 kr
	kr/kvm ²
Anskaffningsvärde³	46 907 kr
Insats och upplåtelseavgift	34 074 kr
Lån	14 220 kr
Årsavgift (inkl bredband exkl varmvatten)	643 kr
Årsavgift varmvatten	23 kr
Driftskostnad³	250 kr
Kassaflöde³	30 kr
Avskrivning³	290 kr
Fondavsättning	30 kr
Amortering^{3,4}	122 kr
Fondavsättning och amortering^{3,4}	152 kr
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år³	93 kr

¹ Total bruttoarea uppgår till 11 897 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea och upplåten lokalarea.

³ Innefattar även lokalarea avsedd för uthyrning.

⁴ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-11.

ec


Bilaga till granskningsintyg dat 2018-03-22 för Brf Nils 24

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2017-12-19
2. Registreringsbevis	2017-12-19
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor (ej ritningar)	2018-03-21
4. Köpekontrakt	2018-03-21
5. Kreditoffert Nordea	2017-08-25
6. Exploateringsavtal	2011-11-23
7. Utdrag från fastighetsregistret	2018-02-16
8. Beräkning av taxeringsvärde	Odaterad
9. Bygglovsbeslut	2017-06-22
10. Underhållsplan	2018-01-02
11. Ytsammanställning	2017-04-18
12. Amorteringsplan	2018-03-21
13. Samtal med kontrollansvarig	Odaterad
14. Indikativa räntor per 2018-03-05	2018-03-05

2018041904836

2018041904835

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 21 mars 2018 för bostadsrättsföreningen Nils 24, org. nr: 769626-2927.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

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

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

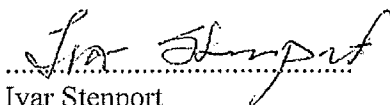
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

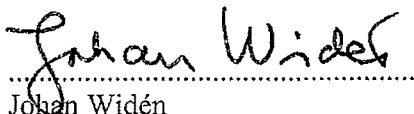
Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

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

Stockholm den 22 mars 2018



Ivar Stenport
Civ.ing
Alsnögatan 22
116 41 Stockholm



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