

Registrerad av Bolagsverket 2017-03-07

2017030601715

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDRA NOVA****Organisationsnummer: 769631-7234****Kommun: Göteborg**

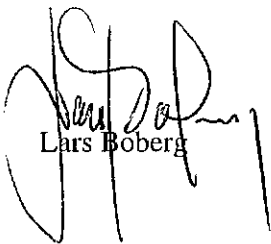
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

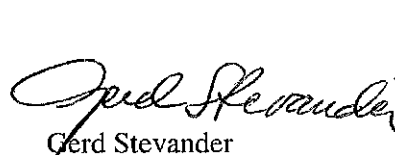
A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 7
	Lägenhetstabell	Sida 8
F.	Ekonomisk prognos	Sida 10
G.	Känslighetsanalys	Sida 11

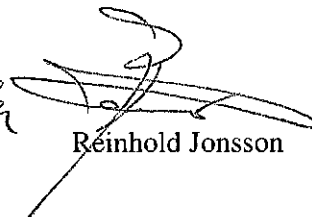
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Göteborg 2017-01-25

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDRA NOVA


Lars Boberg


Gerd Stevander


Reinhold Jonsson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Södra Nova 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 63 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske under kvartal 2 2018.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 4 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:	Mölnålsvägen 89 A - 89 E
Tomtens areal:	ca 920 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 3 821 kvm
Lokalarea:	ca 322 kvm
Byggnadens utformning:	Ett bostadshus i 10 våningar inklusive källare och garage
Antal bostadslägenheter:	63 st

Parkering

30 garageplatser i gemensamhetsanläggning

2 MC-platser i gemensamhetsanläggning

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

Uthyrningslokaler

Föreningen har 3 lokaler för uthyrning i gatuplanet, preliminärt planerade för serviceverksamhet.

Servitut

Fastigheten kommer att belastas av servitut avseende dagvattenledning till förmån för fastigheten Krokslätt 33:6. 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 ha förmånsservitut avseende rätt till utrymme för fettavskiljare.

Fastigheten kommer ha förmånsservitut avseende rätt att anlägga, underhålla och förnya en avlastningspelare till byggnaden.

Fastigheten kommer att belastas av servitut 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, lounge 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
 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 reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp

BRF SÖDRA NOVA

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 enligt ritning
Vardagsrum	Parkett	Målade	Grängat	
Kök	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel	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.

2017030601718

BRF SÖDRA NOVA

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler

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

Försäkring

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

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *) 276 935 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 276 935 000 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	90 200 tkr
Taxeringsvärde lokaler ca	5 200 tkr
Taxeringsvärde garage ca	3 400 tkr

2017030601719

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	20 000 000	1	3,10%	620 000	14 000	634 000
Bottenlån	20 000 000	3	3,40%	680 000	14 000	694 000
Bottenlån	20 000 000	5	4,00%	800 000	14 000	814 000
Amortering utöver avtal					270 000	270 000
S:a lån	60 000 000			2 100 000	312 000	2 412 000
Insatser	130 168 000					
Upplåtelseavgifter	86 767 000					
S:a finansiering	276 935 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**2 412 000**

- 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:

1 044 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

145 005

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	90 000	
Styrelsearvode	50 000	
Revisionsarvode	20 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	24 200	
Vattenavgifter	95 000	
Värmeavgifter	240 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	180 000	
Sophämtning sopsug, hushållssopor	80 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel, städning, snöröjning samt sandning c)	120 000	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning e)	80 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	166 320	
Försäkringar	30 000	
Väderprognosstyrning	17 300	
Diverse inkl. jour	10 000	
Summa driftskostnader		1 202 820

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder f)		
Fastighetsskatt garage	34 000	
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	52 000	
		86 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	3 845 825
--	------------------

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 90 048 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	3 821	kvm		2 443 857
Årsavgift bredband				166 320
Årsavgift varmvatten				90 048
Hyra uthyrningslokaler *)	322	kvm	1 900 kr/kvm och år	611 800
Fastighetsskatt uthyrningslokaler				52 000
Hyra garage	30	st	1 300 kr/plats och mån	468 000
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	3 845 825
--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelsavgifter, 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 kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS kr		UPPLÅTELSE- AVGIFT		LGH per mån		BREDBAND ⁴⁾ per mån		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT exkl varmvatten		VARMVATTEN ⁵⁾ per mån	
				kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
11101	35	1 RK	M	1 443 000	402 000	1 845 000	27 092	2 258	2 640	220	29 732	2 478	1 048								
11102	50	2 RK	M	1 809 000	886 000	2 695 000	33 963	2 830	2 640	220	36 603	3 050	1 340								
11103	34	1 RK	M	1 421 000	374 000	1 795 000	26 679	2 223	2 640	220	29 319	2 443	1 048								
11104	55	2 RK	M	1 916 000	979 000	2 895 000	35 972	2 998	2 640	220	38 612	3 218	1 340								
21101	78	3 RK	M	2 498 000	1 397 000	3 895 000	46 899	3 908	2 640	220	49 539	4 128	1 590								
21102	35	1 RK	M	1 443 000	352 000	1 795 000	27 092	2 258	2 640	220	29 732	2 478	1 048								
21103	78	3 RK	M	2 498 000	1 397 000	3 895 000	46 899	3 908	2 640	220	49 539	4 128	1 590								
11201	55	2 RK		1 916 000	1 054 000	2 970 000	35 972	2 998	2 640	220	38 612	3 218	1 340								
11202	50	2 RK		1 809 000	961 000	2 770 000	33 963	2 830	2 640	220	36 603	3 050	1 340								
11203	50	2 RK		1 809 000	961 000	2 770 000	33 963	2 830	2 640	220	36 603	3 050	1 340								
11204	55	2 RK		1 916 000	1 054 000	2 970 000	35 972	2 998	2 640	220	38 612	3 218	1 340								
21201	78	3 RK		2 498 000	1 497 000	3 995 000	46 899	3 908	2 640	220	49 539	4 128	1 590								
21202	35	1 RK		1 443 000	452 000	1 895 000	27 092	2 258	2 640	220	29 732	2 478	1 048								
21203	35	1 RK		1 443 000	452 000	1 895 000	27 092	2 258	2 640	220	29 732	2 478	1 048								
21204	78	3 RK		2 498 000	1 497 000	3 995 000	46 899	3 908	2 640	220	49 539	4 128	1 590								
11301	55	2 RK		1 916 000	1 129 000	3 045 000	35 972	2 998	2 640	220	38 612	3 218	1 340								
11302	50	2 RK		1 809 000	1 036 000	2 845 000	33 963	2 830	2 640	220	36 603	3 050	1 340								
11303	50	2 RK		1 809 000	1 036 000	2 845 000	33 963	2 830	2 640	220	36 603	3 050	1 340								
11304	55	2 RK		1 916 000	1 129 000	3 045 000	35 972	2 998	2 640	220	38 612	3 218	1 340								
21301	78	3 RK		2 498 000	1 597 000	4 095 000	46 899	3 908	2 640	220	49 539	4 128	1 590								
21302	35	1 RK		1 443 000	502 000	1 945 000	27 092	2 258	2 640	220	29 732	2 478	1 048								
21303	35	1 RK		1 443 000	502 000	1 945 000	27 092	2 258	2 640	220	29 732	2 478	1 048								
21304	78	3 RK		2 498 000	1 597 000	4 095 000	46 899	3 908	2 640	220	49 539	4 128	1 590								
11401	55	2 RK		1 916 000	1 204 000	3 120 000	35 972	2 998	2 640	220	38 612	3 218	1 340								
11402	50	2 RK		1 809 000	1 111 000	2 920 000	33 963	2 830	2 640	220	36 603	3 050	1 340								
11403	50	2 RK		1 809 000	1 111 000	2 920 000	33 963	2 830	2 640	220	36 603	3 050	1 340								
11404	55	2 RK		1 916 000	1 204 000	3 120 000	35 972	2 998	2 640	220	38 612	3 218	1 340								
21401	78	3 RK		2 498 000	1 697 000	4 195 000	46 899	3 908	2 640	220	49 539	4 128	1 590								
21402	35	1 RK		1 443 000	552 000	1 995 000	27 092	2 258	2 640	220	29 732	2 478	1 048								
21403	35	1 RK		1 443 000	552 000	1 995 000	27 092	2 258	2 640	220	29 732	2 478	1 048								
21404	78	3 RK		2 498 000	1 697 000	4 195 000	46 899	3 908	2 640	220	49 539	4 128	1 590								
11501	55	2 RK		1 916 000	1 279 000	3 195 000	35 972	2 998	2 640	220	38 612	3 218	1 340								
11502	50	2 RK		1 809 000	1 186 000	2 995 000	33 963	2 830	2 640	220	36 603	3 050	1 340								
11503	50	2 RK		1 809 000	1 186 000	2 995 000	33 963	2 830	2 640	220	36 603	3 050	1 340								
11504	55	2 RK		1 916 000	1 279 000	3 195 000	35 972	2 998	2 640	220	38 612	3 218	1 340								
21501	78	3 RK		2 498 000	1 797 000	4 295 000	46 899	3 908	2 640	220	49 539	4 128	1 590								
21502	35	1 RK		1 443 000	602 000	2 045 000	27 092	2 258	2 640	220	29 732	2 478	1 048								
21503	35	1 RK		1 443 000	602 000	2 045 000	27 092	2 258	2 640	220	29 732	2 478	1 048								
21504	78	3 RK		2 498 000	1 797 000	4 295 000	46 899	3 908	2 640	220	49 539	4 128	1 590								
11601	55	2 RK		1 916 000	1 354 000	3 270 000	35 972	2 998	2 640	220	38 612	3 218	1 340								

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾	%	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten VARMVATTEN ⁵⁾	
					kr	kr		kr	kr	per mån kr	kr	per mån kr	kr
11602	50	2 RK	1,3897%	1 809 000	1 261 000	3 070 000	33 963	2 830	2 640	220	36 603	3 050	1 340
11603	50	2 RK	1,3897%	1 809 000	1 261 000	3 070 000	33 963	2 830	2 640	220	36 603	3 050	1 340
11604	55	2 RK	1,4719%	1 916 000	1 354 000	3 270 000	35 972	2 998	2 640	220	38 612	3 218	1 340
21601	78	3 RK	1,9191%	2 498 000	1 897 000	4 395 000	46 899	3 908	2 640	220	49 539	4 128	1 590
21602	35	1 RK	1,1086%	1 443 000	652 000	2 095 000	27 092	2 258	2 640	220	29 732	2 478	1 048
21603	35	1 RK	1,1086%	1 443 000	652 000	2 095 000	27 092	2 258	2 640	220	29 732	2 478	1 048
21604	78	3 RK	1,9191%	2 498 000	1 897 000	4 395 000	46 899	3 908	2 640	220	49 539	4 128	1 590
11701	55	2 RK	1,4719%	1 916 000	1 429 000	3 345 000	35 972	2 998	2 640	220	38 612	3 218	1 340
11702	50	2 RK	1,3897%	1 809 000	1 336 000	3 145 000	33 963	2 830	2 640	220	36 603	3 050	1 340
11703	50	2 RK	1,3897%	1 809 000	1 336 000	3 145 000	33 963	2 830	2 640	220	36 603	3 050	1 340
11704	55	2 RK	1,4719%	1 916 000	1 429 000	3 345 000	35 972	2 998	2 640	220	38 612	3 218	1 340
21701	78	3 RK	1,9191%	2 498 000	1 997 000	4 495 000	46 899	3 908	2 640	220	49 539	4 128	1 590
21702	35	1 RK	1,1086%	1 443 000	702 000	2 145 000	27 092	2 258	2 640	220	29 732	2 478	1 048
21703	35	1 RK	1,1086%	1 443 000	702 000	2 145 000	27 092	2 258	2 640	220	29 732	2 478	1 048
21704	78	3 RK	1,9191%	2 498 000	1 997 000	4 495 000	46 899	3 908	2 640	220	49 539	4 128	1 590
11801	97	4 RK	2,2663%	2 950 000	2 745 000	5 695 000	55 385	4 615	2 640	220	58 025	4 835	1 966
11802	97	4 RK	2,2663%	2 950 000	2 745 000	5 695 000	55 385	4 615	2 640	220	58 025	4 835	1 966
21801	113	5 RK	2,5636%	3 337 000	3 158 000	6 495 000	62 651	5 221	2 640	220	65 291	5 441	2 341
21802	113	5 RK	2,5636%	3 337 000	3 158 000	6 495 000	62 651	5 221	2 640	220	65 291	5 441	2 341
11901	97	4 RK	2,2663%	2 950 000	2 945 000	5 895 000	55 385	4 615	2 640	220	58 025	4 835	1 966
11902	97	4 RK	2,2663%	2 950 000	2 945 000	5 895 000	55 385	4 615	2 640	220	58 025	4 835	1 966
21901	113	5 RK	2,5636%	3 337 000	3 358 000	6 695 000	62 651	5 221	2 640	220	65 291	5 441	2 341
21902	113	5 RK	2,5636%	3 337 000	3 358 000	6 695 000	62 651	5 221	2 640	220	65 291	5 441	2 341
Justering			0,0001%				5				5		
SUMMA	3 821	63	100,0000%	130 168 000	86 767 000	216 935 000	2 443 857	166 320	2 610 177	90 048			

Respektive bostadsrättsinnehavare 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.

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 snitförbrukning för respektive lägenhetstyp.

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

F. EKONOMISK PROGNOZ**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: 90 200
 Garage: 3 400
 Uthyringslokaler: 5 200

Uppräkning per år

2,0% 2,0% 1,0%
 2,0% 1,0%

Fastighetsskatt

År :	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Utbetalningar (exkl. avsättning vitre fond)											
Räntor	tkr -2 100	-2 089	-2 077	-2 063	-2 048	-2 032	-2 014	-1 995	-1 974	-1 952	-1 929
Amorteringar	tkr -42	-46	-50	-56	-62	-69	-76	-84	-92	-103	-114
Extra amorteringar	tkr -270	-305	-340	-374	-407	-439	-471	-502	-533	-562	-590
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr -1 203	-1 227	-1 252	-1 277	-1 303	-1 353	-1 380	-1 408	-1 436	-1 465	-1 494
Fastighetsskatt garage & lokal	tkr -86	-88	-89	-91	-93	-95	-97	-99	-101	-103	-105
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr -3 701	-3 755	-3 808	-3 861	-3 913	-3 988	-4 038	-4 088	-4 136	-4 185	-4 232
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm 707	721	735	750	765	780	796	812	828	844	861

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr 2 700	2 754	2 809	2 865	2 922	2 980	3 040	3 101	3 163	3 226	3 291
Övriga intäkter	tkr 1 146	1 157	1 169	1 181	1 193	1 205	1 217	1 229	1 241	1 253	1 266
SUMMA INBETALNINGAR	tkr 3 846	3 911	3 978	4 046	4 115	4 185	4 257	4 330	4 404	4 479	4 557
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr 145	156	170	185	202	197	219	242	268	294	325

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr 0										
KASSABEHÅLLNING	tkr 145	301	471	656	858	1 055	1 274	1 516	1 784	2 078	2 403
varav ackumulerad avsättning	tkr 145	290	435	580	725	870	1 015	1 160	1 305	1 450	1 595
tull 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 bygget på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr -1 044	-1 044	-1 044	-1 044	-1 044	-1 044	-1 044	-1 044	-1 044	-1 044	-1 044
-----------------------	------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat	tkr -732	-682	-629	-574	-518	-484	-423	-361	-296	-230	-160
----------------------------	----------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

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

*) Driftkostnader 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 3 701	3 755	3 808	3 861	3 913	3 988	4 038	4 088	4 136	4 185	4 232

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:											
Ränta	tkr 240	239	237	236	234	232	230	228	226	223	220
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr 145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145
Nettobetalingar enligt ekonomisk prognos	tkr -145	-156	-170	-185	-202	-197	-219	-242	-268	-294	-325
Behov årsavgiftshöjning:	tkr 240	228	212	196	177	180	156	131	103	74	40

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	66	82	98	114	132	150
-------	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----

201703060172

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 25 januari 2017 för bostadsrättsföreningen Södra Nova, org. nr: 769631-7234.

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.

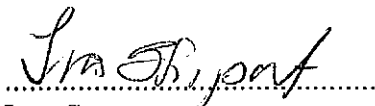
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

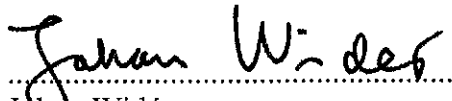
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

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