

**EKONOMISK PLAN****BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRA NOVA****Organisationsnummer: 769631-7374****Kommun: Göteborg**

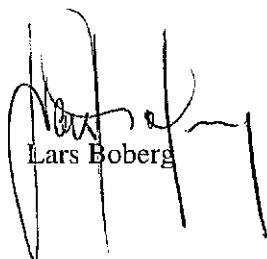
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

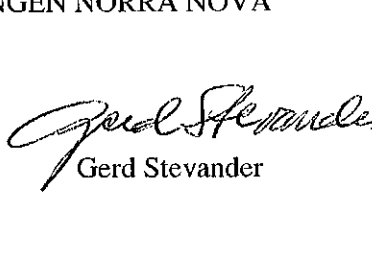
A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 7
	Lägenhetstabell	Sida 8
F.	Ekonomisk prognos	Sida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

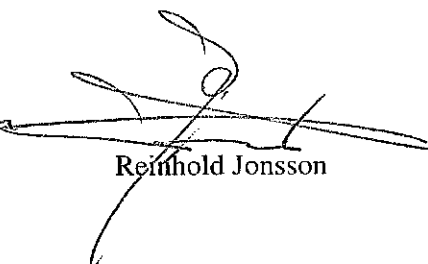
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Göteborg 2017-01-10

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRA NOVA

  
Lars Boberg

  
Gerd Stevander

  
Reinhold Jonsson

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Norra 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 91 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 3 2018 och även avslutas under kvartal 3 2018.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 1 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 2017-01-10. 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 Handelsbanken 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.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens framtida verksamhet.

Föreningen avser att ta in förskott med totalt 9 100 000 kronor.

Gar-Bo Försäkring AB garanterar säkerhet för återbetalning av förskott.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Del av Krokslätt 33:8, Göteborgs kommun
Adress:	Mölnsdalsvägen 87 C - 87 J
Tomtens areal:	ca 1 930 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 5 477 kvm
Lokalarea:	ca 458 kvm
Byggnadens utformning:	Ett bostadshus i 10 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	91 st

### Parkering

42 garageplatser i gemensamhetsanläggning

3 MC-platser i gemensamhetsanläggning

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

### Uthyrningslokaler

Föreningen har 4 lokaler för uthyrning i gatuplanet, preliminärt planerade för restaurang- och övrig 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 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. Säljaren ansöker om omprövning av anläggningsbeslutet avseende Krokslätt GA:18 till att även omfatta brandlarmsanläggning, värmeslinga i garageramp, och sopsugsanläggning. Säljaren ansöker även om omprövning av anläggningsbeslutet avseende Krokslätt GA:19 till att även omfatta garage med tillhörande tekniska funktioner. Vid samma omprövning skall andelstalen för deltagande fastigheter justeras med hänsyn till fastigheternas bruttoarea (BTA) för Krokslätt GA:18 och till antalet parkeringsplatser/deltagande fastighet för Krokslätt GA:19.

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

För förvaltning av gemensamhetsanläggningar 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

3 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Porttelefon

Cykelrum, barnvagnsrum, städrum, fastighets- och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvattenmätare

6 extra cykelförråd för uthyrning

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning:	Betongplatta på pålar och plintar
Stomme:	Betong
Ytterväggar:	Fasadtegel på betongvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på regler
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp
Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbekladd 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 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

## BRF NORRA NOVA

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
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.

### **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 ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat/fullvärdesförsäkrade.

### **C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄR**

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. \*) 414 545 000 kr

**Beräknad slutlig anskaffningskostnad 414 545 000 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	119 900 tkr
Taxeringsvärde lokaler ca	7 600 tkr
Taxeringsvärde garage ca	4 800 tkr

2017011305224

**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	30 500 000	1	3,40%	1 037 000	21 350	1 058 350
Bottenlån	30 200 000	3	3,40%	1 026 800	21 140	1 047 940
Bottenlån	30 500 000	5	3,70%	1 128 500	21 350	1 149 850
Amortering utöver avtal					301 160	301 160
S:a lån	91 200 000			3 192 300	365 000	3 557 300
Insatser	193 355 000					
Upplåtelseavgifter	129 990 000					
<b>S:a finansiering</b>	<b>414 545 000</b>					

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

**3 557 300**

- 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:

1 495 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

**207 725**

## BRF NORRA NOVA

2017011305226

<b>Driftskostnader b)</b>	
Ekonomisk förvaltning c)	103 000
Styrelsearvode	68 000
Revisionsarvode	16 000
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	35 000
Vattenavgifter	140 000
Värmeavgifter	340 000
Elavgifter (exkl hushållsel)	250 000
Sophämtning sopsug, hushållssopor	115 000
Teknisk förvaltning inkl fastighetskötsel, städning, snöröjning samt sandning c)	170 000
Besiktning och service hissar d)	
Gemensamhetsanläggning e)	100 000
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	240 240
Försäkringar	30 000
Väderprognosstyrning	27 000
Diverse inkl. jour	15 000
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 649 240</b>
<b>Övriga kostnader</b>	
Fastighetsavgift bostäder f)	
Fastighetsskatt garage	48 000
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	76 000
	<b>124 000</b>
<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar</b>	<b>5 538 265</b>

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

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 130 406 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 36 000 kr per år.

e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningarna mot ersättning av 100.000 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	5 477	kvm		3 546 779
Årsavgift bredband				240 240
Årsavgift varmvatten				130 406
Hyra uthyrningslokaler *)	458	kvm	1 900 kr/kvm och år	870 200
Fastighetsskatt uthyrningslokaler				76 000
Hyra garage	42	st	1 300 kr/plats och mån	655 200
Hyra garage, mc-platser	3	st	400 kr/plats och mån	14 400
Hyra cykelförråd	6	st	70 kr/förråd/mån	5 040

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b>	<b>5 538 265</b>
--	------------------

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

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

Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kvm	LÄGENHET Storlek <sup>2)</sup> Mark Andelstal <sup>3)</sup>	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS kr		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>4)</sup>		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSVATTEN <sup>5)</sup> kr
				kr	%	kr	%	kr	%	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	
31101	55	2 RK M	1 983 000	1 012 000	2 995 000	36 375	3 031	2 640	220	39 015	3 251	1 340						
31102	50	2 RK M	1 872 000	923 000	2 795 000	34 339	2 862	2 640	220	36 979	3 082	1 340						
41101	78	3 RK M	2 585 000	1 410 000	3 995 000	47 418	3 952	2 640	220	50 058	4 172	1 590						
51101	55	2 RK M	1 983 000	1 012 000	2 995 000	36 375	3 031	2 640	220	39 015	3 251	1 340						
51102	50	2 RK M	1 872 000	923 000	2 795 000	34 339	2 862	2 640	220	36 979	3 082	1 340						
51103	34	1 RK M	1 471 000	424 000	1 895 000	26 983	2 249	2 640	220	29 623	2 469	1 048						
51104	55	2 RK M	1 983 000	1 012 000	2 995 000	36 375	3 031	2 640	220	39 015	3 251	1 340						
31201	55	2 RK	1 983 000	1 087 000	3 070 000	34 339	3 031	2 640	220	39 015	3 251	1 340						
31202	50	2 RK	1 872 000	998 000	2 870 000	34 339	2 862	2 640	220	36 979	3 082	1 340						
31203	50	2 RK	1 872 000	998 000	2 870 000	34 339	2 862	2 640	220	36 979	3 082	1 340						
31204	55	2 RK	1 983 000	1 087 000	3 070 000	36 375	3 031	2 640	220	39 015	3 251	1 340						
41201	78	3 RK	2 585 000	1 510 000	4 095 000	47 418	3 952	2 640	220	50 058	4 172	1 590						
41202	35	1 RK	1 493 000	502 000	1 995 000	27 387	2 282	2 640	220	30 027	2 502	1 048						
41203	35	1 RK	1 493 000	502 000	1 995 000	27 387	2 282	2 640	220	30 027	2 502	1 048						
41204	78	3 RK	2 585 000	1 510 000	4 095 000	47 418	3 952	2 640	220	50 058	4 172	1 590						
51201	55	2 RK	1 983 000	1 087 000	3 070 000	36 375	3 031	2 640	220	39 015	3 251	1 340						
51202	50	2 RK	1 872 000	998 000	2 870 000	34 339	2 862	2 640	220	36 979	3 082	1 340						
51203	50	2 RK	1 872 000	998 000	2 870 000	34 339	2 862	2 640	220	36 979	3 082	1 340						
51204	55	2 RK	1 983 000	1 087 000	3 070 000	36 375	3 031	2 640	220	39 015	3 251	1 340						
31301	55	2 RK	1 872 000	1 073 000	2 945 000	34 339	2 862	2 640	220	36 979	3 082	1 340						
31302	50	2 RK	1 872 000	1 073 000	2 945 000	34 339	2 862	2 640	220	36 979	3 082	1 340						
31303	50	2 RK	1 872 000	1 073 000	2 945 000	34 339	2 862	2 640	220	36 979	3 082	1 340						
31304	55	2 RK	1 983 000	1 162 000	3 145 000	36 375	3 031	2 640	220	39 015	3 251	1 340						
41301	78	3 RK	2 585 000	1 610 000	4 195 000	47 418	3 952	2 640	220	50 058	4 172	1 590						
41302	35	1 RK	1 493 000	552 000	2 045 000	27 387	2 282	2 640	220	30 027	2 502	1 048						
41303	35	1 RK	1 493 000	552 000	2 045 000	27 387	2 282	2 640	220	30 027	2 502	1 048						
41304	78	3 RK	2 585 000	1 610 000	4 195 000	47 418	3 952	2 640	220	50 058	4 172	1 590						
51301	55	2 RK	1 983 000	1 162 000	3 145 000	36 375	3 031	2 640	220	39 015	3 251	1 340						
51302	50	2 RK	1 872 000	1 073 000	2 945 000	34 339	2 862	2 640	220	36 979	3 082	1 340						
51303	50	2 RK	1 872 000	1 073 000	2 945 000	34 339	2 862	2 640	220	36 979	3 082	1 340						
51304	55	2 RK	1 983 000	1 162 000	3 145 000	36 375	3 031	2 640	220	39 015	3 251	1 340						
31401	55	2 RK	1 983 000	1 237 000	3 220 000	36 375	3 031	2 640	220	39 015	3 251	1 340						
31402	50	2 RK	1 872 000	1 148 000	3 020 000	34 339	2 862	2 640	220	36 979	3 082	1 340						
31403	50	2 RK	1 872 000	1 148 000	3 020 000	34 339	2 862	2 640	220	36 979	3 082	1 340						
31404	55	2 RK	1 983 000	1 237 000	3 220 000	36 375	3 031	2 640	220	39 015	3 251	1 340						
41401	78	3 RK	2 585 000	1 710 000	4 295 000	47 418	3 952	2 640	220	50 058	4 172	1 590						
41402	35	1 RK	1 493 000	602 000	2 095 000	27 387	2 282	2 640	220	30 027	2 502	1 048						
41403	35	1 RK	1 493 000	602 000	2 095 000	27 387	2 282	2 640	220	30 027	2 502	1 048						
41404	78	3 RK	2 585 000	1 710 000	4 295 000	47 418	3 952	2 640	220	50 058	4 172	1 590						
51401	55	2 RK	1 983 000	1 237 000	3 220 000	36 375	3 031	2 640	220	39 015	3 251	1 340						



Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kvm	LÄGENHET Storlek <sup>2)</sup> Mark Andelstal <sup>3)</sup>	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>4)</sup> kr		ÅRSAVGIFT exkl varmvatten kr	ÅRSAVGIFT TOTAL kr	ÅRSVATTEN <sup>5)</sup> kr
				kr	%		kr	%		kr	%		per mån kr	per mån kr			
51402	50	2 RK	1 872 000	1 148 000	3 020 000	34 339	2 862	2 640	220	36 979	3 082	1 340					
51403	50	2 RK	1 872 000	1 148 000	3 020 000	34 339	2 862	2 640	220	36 979	3 082	1 340					
51404	55	2 RK	1 983 000	1 237 000	3 220 000	36 375	3 031	2 640	220	39 015	3 251	1 340					
31501	55	2 RK	1 983 000	1 312 000	3 295 000	36 375	3 031	2 640	220	39 015	3 251	1 340					
31502	50	2 RK	1 872 000	1 223 000	3 095 000	34 339	2 862	2 640	220	36 979	3 082	1 340					
31503	50	2 RK	1 872 000	1 223 000	3 095 000	34 339	2 862	2 640	220	36 979	3 082	1 340					
31504	55	2 RK	1 983 000	1 312 000	3 295 000	36 375	3 031	2 640	220	39 015	3 251	1 340					
41501	78	3 RK	2 585 000	1 810 000	4 395 000	47 418	3 952	2 640	220	50 058	4 172	1 590					
41502	35	1 RK	1 493 000	652 000	2 145 000	27 387	2 282	2 640	220	30 027	2 502	1 048					
41503	35	1 RK	1 493 000	652 000	2 145 000	27 387	2 282	2 640	220	30 027	2 502	1 048					
41504	78	3 RK	2 585 000	1 810 000	4 395 000	47 418	3 952	2 640	220	50 058	4 172	1 590					
51501	55	2 RK	1 983 000	1 312 000	3 295 000	36 375	3 031	2 640	220	39 015	3 251	1 340					
51502	50	2 RK	1 872 000	1 223 000	3 095 000	34 339	2 862	2 640	220	36 979	3 082	1 340					
51503	50	2 RK	1 872 000	1 223 000	3 095 000	34 339	2 862	2 640	220	36 979	3 082	1 340					
51504	55	2 RK	1 983 000	1 312 000	3 295 000	36 375	3 031	2 640	220	39 015	3 251	1 340					
31601	55	2 RK	1 983 000	1 387 000	3 370 000	36 375	3 031	2 640	220	39 015	3 251	1 340					
31602	50	2 RK	1 872 000	1 298 000	3 170 000	34 339	2 862	2 640	220	36 979	3 082	1 340					
31603	50	2 RK	1 872 000	1 298 000	3 170 000	34 339	2 862	2 640	220	36 979	3 082	1 340					
31604	55	2 RK	1 983 000	1 387 000	3 370 000	36 375	3 031	2 640	220	39 015	3 251	1 340					
41601	78	3 RK	2 585 000	1 910 000	4 495 000	47 418	3 952	2 640	220	50 058	4 172	1 590					
41602	35	1 RK	1 493 000	702 000	2 195 000	27 387	2 282	2 640	220	30 027	2 502	1 048					
41603	35	1 RK	1 493 000	702 000	2 195 000	27 387	2 282	2 640	220	30 027	2 502	1 048					
41604	78	3 RK	2 585 000	1 910 000	4 495 000	47 418	3 952	2 640	220	50 058	4 172	1 590					
51601	55	2 RK	1 983 000	1 387 000	3 370 000	36 375	3 031	2 640	220	39 015	3 251	1 340					
51602	50	2 RK	1 872 000	1 298 000	3 170 000	34 339	2 862	2 640	220	36 979	3 082	1 340					
51603	50	2 RK	1 872 000	1 298 000	3 170 000	34 339	2 862	2 640	220	36 979	3 082	1 340					
51604	55	2 RK	1 983 000	1 387 000	3 370 000	36 375	3 031	2 640	220	39 015	3 251	1 340					
31701	55	2 RK	1 983 000	1 462 000	3 445 000	36 375	3 031	2 640	220	39 015	3 251	1 340					
31702	50	2 RK	1 872 000	1 373 000	3 245 000	34 339	2 862	2 640	220	36 979	3 082	1 340					
31703	50	2 RK	1 872 000	1 373 000	3 245 000	34 339	2 862	2 640	220	36 979	3 082	1 340					
31704	55	2 RK	1 983 000	1 462 000	3 445 000	36 375	3 031	2 640	220	39 015	3 251	1 340					
41701	78	3 RK	2 585 000	2 010 000	4 595 000	47 418	3 952	2 640	220	50 058	4 172	1 590					
41702	35	1 RK	1 493 000	752 000	2 245 000	27 387	2 282	2 640	220	30 027	2 502	1 048					
41703	35	1 RK	1 493 000	752 000	2 245 000	27 387	2 282	2 640	220	30 027	2 502	1 048					
41704	78	3 RK	2 585 000	2 010 000	4 595 000	47 418	3 952	2 640	220	50 058	4 172	1 590					
51701	55	2 RK	1 983 000	1 462 000	3 445 000	36 375	3 031	2 640	220	39 015	3 251	1 340					
51702	50	2 RK	1 872 000	1 373 000	3 245 000	34 339	2 862	2 640	220	36 979	3 082	1 340					
51703	50	2 RK	1 872 000	1 373 000	3 245 000	34 339	2 862	2 640	220	36 979	3 082	1 340					
51704	55	2 RK	1 983 000	1 462 000	3 445 000	36 375	3 031	2 640	220	39 015	3 251	1 340					
31801	97	4 RK	3 053 000	2 742 000	5 795 000	56 002	4 667	2 640	220	58 642	4 887	1 966					

Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kvm	LÄGENHET Storlek <sup>2)</sup> Mark Andelstal <sup>3)</sup>	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS kr	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>4)</sup>		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten VARMVATTEN <sup>5)</sup>	
				kr	%		kr	per mån		kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån
31802	97	4 RK	3 053 000	1,5790%	2 742 000	5 795 000	56 002	4 667	2 640	220	58 642	4 887	1 966		
41801	113	5 RK	3 454 000	1,7864%	3 141 000	6 595 000	63 358	5 280	2 640	220	65 998	5 500	2 341		
41802	111	5 RK	3 409 000	1,7631%	3 086 000	6 495 000	62 532	5 211	2 640	220	65 172	5 431	2 341		
51801	97	4 RK	3 053 000	1,5790%	2 742 000	5 795 000	56 002	4 667	2 640	220	58 642	4 887	1 966		
51802	97	4 RK	3 053 000	1,5790%	2 742 000	5 795 000	56 002	4 667	2 640	220	58 642	4 887	1 966		
31901	97	4 RK	3 053 000	1,5790%	2 942 000	5 995 000	56 002	4 667	2 640	220	58 642	4 887	1 966		
31902	97	4 RK	3 053 000	1,5790%	2 942 000	5 995 000	56 002	4 667	2 640	220	58 642	4 887	1 966		
41901	113	5 RK	3 454 000	1,7864%	3 341 000	6 795 000	63 358	5 280	2 640	220	65 998	5 500	2 341		
41902	111	5 RK	3 409 000	1,7631%	3 286 000	6 695 000	62 532	5 211	2 640	220	65 172	5 431	2 341		
51901	97	4 RK	3 053 000	1,5790%	2 942 000	5 995 000	56 002	4 667	2 640	220	58 642	4 887	1 966		
51902	97	4 RK	3 053 000	1,5790%	2 942 000	5 995 000	56 002	4 667	2 640	220	58 642	4 887	1 966		
Justering				-0,0023%			-17				-17				
<b>SUMMA</b>	<b>5 477</b>	<b>91</b>	<b>193 355 000</b>	<b>100,0000%</b>	<b>129 990 000</b>	<b>323 345 000</b>	<b>3 546 779</b>	<b>3 546 779</b>	<b>240 240</b>	<b>240 240</b>	<b>3 787 019</b>	<b>3 787 019</b>	<b>130 406</b>		

Respektive bostadsrättshavare 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 påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

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

5) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

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

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

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

**Taxeringsvärde FFT 2016, tkr**

Bostäder:	119 900
Garage:	4 800
Uthyrningslokaler:	7 600

**Uppräkning per år**

Fastighetsskatt	1,0%
	1,0%

År :	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Kalenderår:	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
<b>Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)</b>												
Räntor	tkr	-3 192	-3 179	-3 164	-3 147	-3 128	-3 107	-3 084	-3 059	-3 031	-3 002	-2 971
Amorteringar	tkr	-64	-69	-77	-86	-95	-105	-116	-128	-140	-156	-173
Extra amorteringar	tkr	-301	-355	-407	-457	-508	-558	-606	-654	-701	-745	-787
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 649	-1 682	-1 716	-1 750	-1 785	-1 857	-1 894	-1 932	-1 971	-2 010	-2 050
Fastighetsskatt garage & lokal	tkr	-124	-126	-129	-132	-134	-137	-140	-142	-145	-148	-151
<b>SUMMA UTBETALNINGAR</b>	<b>tkr</b>	<b>-5 330</b>	<b>-5 411</b>	<b>-5 493</b>	<b>-5 572</b>	<b>-5 650</b>	<b>-5 764</b>	<b>-5 840</b>	<b>-5 915</b>	<b>-5 988</b>	<b>-6 061</b>	<b>-6 132</b>
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	715	729	744	759	774	790	806	822	838	855	872
<b>Inbetalningar</b>												
Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr	3 917	3 995	4 075	4 157	4 240	4 325	4 412	4 500	4 590	4 682	4 776
Övriga intäkter	tkr	1 621	1 637	1 653	1 670	1 687	1 704	1 721	1 738	1 755	1 773	1 791
<b>SUMMA INBETALNINGAR</b>	<b>tkr</b>	<b>5 538</b>	<b>5 632</b>	<b>5 728</b>	<b>5 827</b>	<b>5 927</b>	<b>6 029</b>	<b>6 133</b>	<b>6 238</b>	<b>6 345</b>	<b>6 455</b>	<b>6 567</b>
<b>ÅRETS NETTOBETALNINGAR</b>	<b>tkr</b>	<b>208</b>	<b>221</b>	<b>235</b>	<b>255</b>	<b>277</b>	<b>265</b>	<b>293</b>	<b>323</b>	<b>357</b>	<b>394</b>	<b>435</b>
<b>Föreningens kassa</b>												
Ingående saldo	tkr	0										
<b>KASSABEHÅLLNING</b>	<b>tkr</b>	<b>208</b>	<b>429</b>	<b>664</b>	<b>919</b>	<b>1 196</b>	<b>1 461</b>	<b>1 754</b>	<b>2 077</b>	<b>2 434</b>	<b>2 828</b>	<b>3 263</b>
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	208	416	624	832	1 040	1 248	1 456	1 664	1 872	2 080	2 288

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 byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad) tkr -1 495 -1 495 -1 495 -1 495 -1 495 -1 495 -1 495 -1 495 -1 495 -1 495 -1 495 -1 495

Bokföringsmässigt resultat tkr -1 130 -1 058 -984 -905 -823 -775 -688 -598 -505 -408 -308

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	5 330	5 411	5 493	5 572	5 650	5 764	5 840	5 988	6 061	6 132

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2016-11-16 ökar med 2,6%  
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,6%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	2016-11-16	3,50%
- innehåller räntenivå per	0,92%	
- och en reserv för ränteökning	2,58%	
Total ränta i finansieringsplan		3,50%

<b>B: Om räntenivån per 2016-11-16 ökar med 3% , dvs ca 0,4% över antagen ränta i finansieringsplan:</b>												
Ränta	tkr	365	363	362	360	358	355	352	350	346	343	339
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-208	-221	-235	-255	-277	-265	-293	-323	-357	-394	-435
<b>Behov årsavgiftshöjning:</b>	tkr	<b>365</b>	<b>350</b>	<b>335</b>	<b>313</b>	<b>289</b>	<b>298</b>	<b>267</b>	<b>235</b>	<b>197</b>	<b>157</b>	<b>112</b>

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

Om ökningen blir ytterligare 1%												
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	16	34	52	71	91	112	134	157	181	206

**INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §**

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 10 januari 2017 för bostadsrättsföreningen Norra Nova, org. nr: 769631-7374.

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.

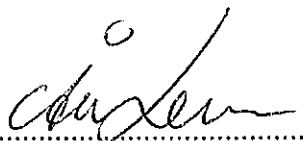
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

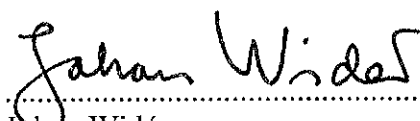
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 11 januari 2017



.....  
Åsa Lennmor  
Advokat  
Advokatfirman Fylgia  
Box 555 55  
102 24 STOCKHOLM



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

## Bilaga till granskningsintyg dat 2017-01-11 för Brf Norra Nova

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2016-02-24
2. Registreringsbevis	2016-02-24
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2017-01-10
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2017-01-10
5. Kreditoffert Handelsbanken	2016-11-24
6. Bekräftelse av adress	2016-12-16
7. Utdrag från fastighetsregistret	2016-12-20
8. Beräkning av taxeringsvärde	2016-11-28
9. Försäkringsbrev	2016-12-22
10. Fastighetsgräns	2016-12-09

2017011305233

JW