

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NOCKEBYLUNDEN****Organisationsnummer: 769628-5910****Kommun: Stockholm**

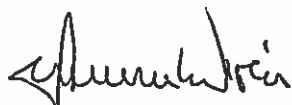
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

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 12
G.	Känslighetsanalys	Sida 13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Solna 2015-04-23

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NOCKEBYLUNDEN


Lennart Wirén


Anders Willner


Ann-Charlott Eriksson Skyttmo

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

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

Nybyggnad av två lamellhus (bostadshus) ihopbyggda med en gemensam entré innehållande sammanlagt 117 lägenheter pågår. Inflyttning beräknas ske med början under kvartal 3 år 2016 och avslutas under kvartal 1 år 2017.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 2 år 2015.

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

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av AB Borätt har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2015-04-23. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att AB Borätt köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) 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.

Föreningen avser att ta in förskott med 11 700 000 kr (100 000 kr per lägenhet). Gar-Bo Försäkring AB garanterar säkerhet för återbetalning av förskott.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Ceremonien 5, Stockholm
Adress:	Nockeby Backe 4 samt Gubbkärrsvägen 19A och 19B
Tomtens areal:	ca 8 136 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 8 729 kvm
Byggnadernas utformning:	Två bostadshus i 7 våningar där markvåningen för södra huset är i souterräng med cykelrum, rullstolsförråd och teknikrum i 'bakkant'. För norra huset är alla lgh-förråd i källarvåningen inkl 2 st teknikrum. Garaget (GA) är i 2 plan under gården.
Antal bostadslägenheter:	117 st

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

Parkering

80 garageplatser

14 öppna parkeringsplatser

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

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Till förmån för Fastigheten finns officialservitut med ändamålen vattenledning, el- och teleledningar, spillvattenledningar samt sopkasuner.

Fastigheten kommer att belastas av ett servitut för Ceremonien 9 med ändamålet rätt att passera genom entré samt ett servitut till förmån för fastigheten Ceremonien 8 med ändamålet nödutrymning.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet ska delta i:

GA1: Garage och gård mm; gemensam med två andra fastigheter

GA2: Hiss; gemensam med en annan fastighet

GA3: Spillvattenledning; gemensam med en annan fastighet

Andelstalen är ännu inte fastställda.

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom samfällighetsförening alt. delägarförvaltning.

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

Nedgrävda sopkasuner med sopkärl/sopbehållare för hushållssopor och källsortering.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme & vatten, elrum, 4 fläktrum

3 hissar & hisschakt, entréer (varav en större som sammanbinder byggnaderna), trapphus med postboxar, städrum

Styrelserum

Portkodanläggning

Cykelrum, barnvagnsrum, städrum, rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvattenmätare

BRF NOCKEBYLUNDEN

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på packad sprängbotten/sprängstensfyllning samt viss pålning främst under norra huset
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel och puts på utfackningsvägg med inslag av träpaneler
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på reglar alt murning
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Inneväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Takpapp
Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbekladd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Inglasningar på balkonger	Profillösa(Inglasningar ingår inte för takterrasser eller för uteplatser i markplan)
Räcken på balkonger	Aluminium
Räcken på takterrasser	Glasade räcken som delvis är höj- och sänkbara
Entrépartier:	Trä och aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar
Garaget	2 plan under gård; betongstomme; platsgjutna ytterväggar; håldäcksbjälklag med ytskikt av gjutasfalt Hiss från gemensam huvudentré till garageplanen (gemensamhetsanläggning)

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

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.

BRF NOCKEBYLUNDEN

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat frys och kylskåp Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare; i mindre lgh kombimaskin Torkställning
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skena för duschdraperi
WC	Klinker	Målat, fondvägg med kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Kortfattad rumsbeskrivning (forts)

<u>Övriga rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Styrelserum	Parkett	Målat	Grängat	Låsbart skåp

Försäkring

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

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt.	585 490 000 kr
Ospecificerat (kassa)	80 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	585 570 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Allmän fastighetstaxering 2013, värdeområde	0180134
Taxeringsvärde bostäder ca	229 500 tkr
Taxeringsvärde garage ca	9 500 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	25 400 000	1	3,50%	889 000	17 780	906 780
Bottenlån	25 400 000	2	3,60%	914 400	17 780	932 180
Bottenlån	25 400 000	3	3,80%	965 200	17 780	982 980
Bottenlån	25 400 000	4	3,90%	990 600	17 780	1 008 380
Bottenlån	25 400 000	5	4,10%	1 041 400	17 780	1 059 180
Amortering utöver avtal					317 100	317 100
S:a lån	127 000 000			4 800 600	406 000	5 206 600
Insatser	238 570 000					
Upplåtelseavgifter	220 000 000					
S:a finansiering	585 570 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

5 206 600

1) Beräknad lånetid 50 år

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell.
Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,78%

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:

2 457 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 2013 med

33 776 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

261 870

Driftskostnader b)	
Ekonomisk förvaltning c)	115 000
Styrelsearvode	45 000
Revisionsarvode	18 000
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	32 000
Vattenavgifter	110 000
Värmeavgifter	360 000
Elavgifter (exkl hushållsel)	400 000
Sophämtning (hushållssopor)	88 000
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, c)	200 000
Besiktning och service hissar d)	
Gemensamhetsanläggning e)	395 000
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	308 880
Försäkringar	40 000
Väderprognosstyrning	28 000
Köldmediekontroll h)	
Parkeringsavtal garage och parkering	125 000
Diverse inkl. jour	25 000
Summa driftskostnader	2 289 880
Övriga kostnader	
Fastighetsavgift bostäder g)	
Fastighetsskatt garage	95 000
	95 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	7 853 350
--	------------------

- 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 154 310 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.
- c) Entreprenören ansvarar för teknisk- och ekonomisk förvaltning under ca 2 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 gemensamhetsanläggningen/arna från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningen/arna mot ersättning av 395 000 kr per år.
- g) 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.
- h) Köldmediekontroll betalas av entreprenören under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 10 000 kr per år.

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, faktisk förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	8 729	kvm	6 086 000
Årsavgift bredband			308 880
Årsavgift varmvatten			154 310
Hyra garage	76	st	1 400 kr/plats och mån
Hyra garage	4	st	600 kr/plats och mån
Avgift öppna p-platser	14	st	400 kr/plats och mån
Outhyrda garageplatser	5%	av total intäkt garage	-65 280
Outhyrda bilplatser	5%	av total intäkt p-platser	-3 360
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER			7 853 350

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

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET		Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSVATTEN ⁵⁾	
		Storlek ²⁾	Mark			kr	%	kr	kr	per mån	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr	kr
91001	63	2 RK	M	0,7558%	1 803 000	697 000	2 500 000	45 995	3 833	2 640	220	2 640	220	48 635	4 053	1 130	1 130
91002	64	2 RK	M	0,7633%	1 821 000	829 000	2 650 000	46 454	3 871	2 640	220	2 640	220	49 094	4 091	1 130	1 130
91101	93	4 RK		1,0152%	2 422 000	2 253 000	4 675 000	61 786	5 149	2 640	220	2 640	220	64 426	5 369	1 630	1 630
91102	117	5 RK	M	1,2135%	2 895 000	2 670 000	5 565 000	73 852	6 154	2 640	220	2 640	220	76 492	6 374	1 930	1 930
91103	51	2 RK	M	0,6489%	1 548 000	402 000	1 950 000	39 490	3 291	2 640	220	2 640	220	42 130	3 511	1 030	1 030
91104	74	3 RK	M	0,8551%	2 040 000	905 000	2 945 000	52 041	4 337	2 640	220	2 640	220	54 681	4 557	1 330	1 330
91105	64	2 RK		0,7633%	1 821 000	1 069 000	2 890 000	46 454	3 871	2 640	220	2 640	220	49 094	4 091	1 130	1 130
91201	93	4 RK		1,0152%	2 422 000	2 398 000	4 820 000	61 786	5 149	2 640	220	2 640	220	64 426	5 369	1 630	1 630
91202	117	5 RK		1,2135%	2 895 000	2 845 000	5 740 000	73 852	6 154	2 640	220	2 640	220	76 492	6 374	1 930	1 930
91203	51	2 RK		0,6489%	1 548 000	502 000	2 050 000	39 490	3 291	2 640	220	2 640	220	42 130	3 511	1 030	1 030
91204	74	3 RK		0,8551%	2 040 000	1 155 000	3 195 000	52 041	4 337	2 640	220	2 640	220	54 681	4 557	1 330	1 330
91205	64	2 RK		0,7633%	1 821 000	1 169 000	2 990 000	46 454	3 871	2 640	220	2 640	220	49 094	4 091	1 130	1 130
91301	93	4 RK		1,0152%	2 422 000	2 573 000	4 995 000	61 786	5 149	2 640	220	2 640	220	64 426	5 369	1 630	1 630
91302	117	5 RK		1,2135%	2 895 000	3 020 000	5 915 000	73 852	6 154	2 640	220	2 640	220	76 492	6 374	1 930	1 930
91303	51	2 RK		0,6489%	1 548 000	747 000	2 295 000	39 490	3 291	2 640	220	2 640	220	42 130	3 511	1 030	1 030
91304	74	3 RK		0,8551%	2 040 000	1 305 000	3 345 000	52 041	4 337	2 640	220	2 640	220	54 681	4 557	1 330	1 330
91305	64	2 RK		0,7633%	1 821 000	1 269 000	3 090 000	46 454	3 871	2 640	220	2 640	220	49 094	4 091	1 130	1 130
91401	93	4 RK		1,0152%	2 422 000	2 753 000	5 175 000	61 786	5 149	2 640	220	2 640	220	64 426	5 369	1 630	1 630
91402	117	5 RK		1,2135%	2 895 000	3 195 000	6 090 000	73 852	6 154	2 640	220	2 640	220	76 492	6 374	1 930	1 930
91403	51	2 RK		0,6489%	1 548 000	847 000	2 395 000	39 490	3 291	2 640	220	2 640	220	42 130	3 511	1 030	1 030
91404	74	3 RK		0,8551%	2 040 000	1 455 000	3 495 000	52 041	4 337	2 640	220	2 640	220	54 681	4 557	1 330	1 330
91405	64	2 RK		0,7633%	1 821 000	1 369 000	3 190 000	46 454	3 871	2 640	220	2 640	220	49 094	4 091	1 130	1 130
91501	93	4 RK		1,0152%	2 422 000	2 973 000	5 395 000	61 786	5 149	2 640	220	2 640	220	64 426	5 369	1 630	1 630
91502	117	5 RK		1,2135%	2 895 000	3 570 000	6 465 000	73 852	6 154	2 640	220	2 640	220	76 492	6 374	1 930	1 930
91503	51	2 RK		0,6489%	1 548 000	1 012 000	2 560 000	39 490	3 291	2 640	220	2 640	220	42 130	3 511	1 030	1 030
91504	74	3 RK		0,8551%	2 040 000	1 655 000	3 695 000	52 041	4 337	2 640	220	2 640	220	54 681	4 557	1 330	1 330
91505	64	2 RK		0,7633%	1 821 000	1 544 000	3 365 000	46 454	3 871	2 640	220	2 640	220	49 094	4 091	1 130	1 130
91601	86	3 RK		0,9465%	2 258 000	3 437 000	5 695 000	57 602	4 800	2 640	220	2 640	220	60 242	5 020	1 330	1 330
91602	120	5 RK		1,2365%	2 950 000	5 045 000	7 995 000	75 255	6 271	2 640	220	2 640	220	77 895	6 491	1 930	1 930
91603	92	4 RK		1,0077%	2 404 000	3 591 000	5 995 000	61 327	5 111	2 640	220	2 640	220	63 967	5 331	1 630	1 630
101001	64	2 RK	M	0,7633%	1 821 000	1 029 000	2 850 000	46 454	3 871	2 640	220	2 640	220	49 094	4 091	1 130	1 130
101002	53	2 RK	M	0,6640%	1 584 000	566 000	2 150 000	40 408	3 367	2 640	220	2 640	220	43 048	3 587	1 030	1 030
101003	51	2 RK	M	0,6489%	1 548 000	402 000	1 950 000	39 490	3 291	2 640	220	2 640	220	42 130	3 511	1 030	1 030
101101	64	2 RK		0,7633%	1 821 000	1 069 000	2 890 000	46 454	3 871	2 640	220	2 640	220	49 094	4 091	1 130	1 130
101102	74	3 RK	M	0,8551%	2 040 000	1 110 000	3 150 000	52 041	4 337	2 640	220	2 640	220	54 681	4 557	1 330	1 330
101103	51	2 RK	M	0,6489%	1 548 000	552 000	2 100 000	39 490	3 291	2 640	220	2 640	220	42 130	3 511	1 030	1 030
101104	78	3 RK	M	0,8853%	2 112 000	883 000	2 995 000	53 878	4 490	2 640	220	2 640	220	56 518	4 710	1 330	1 330
101105	99	4 RK		1,0609%	2 531 000	2 349 000	4 880 000	64 567	5 381	2 640	220	2 640	220	67 207	5 601	1 630	1 630
101106	63	2 RK		0,7558%	1 803 000	1 087 000	2 890 000	45 995	3 833	2 640	220	2 640	220	48 635	4 053	1 130	1 130
101201	64	2 RK		0,7633%	1 821 000	1 169 000	2 990 000	46 454	3 871	2 640	220	2 640	220	49 094	4 091	1 130	1 130

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET		Andelstal ³⁾ %	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSVATTEN ⁵⁾ VARMVATTEN	
		Storlek ²⁾	Mark		kr	kr	kr	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr
101202	74	3 RK		0,8551%	2 040 000	1 305 000	3 345 000	52 041	4 337	2 640	220	54 681	4 557	1 330				
101203	51	2 RK		0,6489%	1 548 000	747 000	2 295 000	39 490	3 291	2 640	220	42 130	3 511	1 030				
101204	78	3 RK		0,8853%	2 112 000	1 183 000	3 295 000	53 878	4 490	2 640	220	56 518	4 710	1 330				
101205	99	4 RK		1,0609%	2 531 000	2 524 000	5 055 000	64 567	5 381	2 640	220	67 207	5 601	1 630				
101206	63	2 RK		0,7558%	1 803 000	1 187 000	2 990 000	45 995	3 833	2 640	220	48 635	4 053	1 130				
101301	64	2 RK		0,7633%	1 821 000	1 269 000	3 090 000	46 454	3 871	2 640	220	49 094	4 091	1 130				
101302	74	3 RK		0,8551%	2 040 000	1 455 000	3 495 000	52 041	4 337	2 640	220	54 681	4 557	1 330				
101303	51	2 RK		0,6489%	1 548 000	847 000	2 395 000	39 490	3 291	2 640	220	42 130	3 511	1 030				
101304	78	3 RK		0,8853%	2 112 000	1 383 000	3 495 000	53 878	4 490	2 640	220	56 518	4 710	1 330				
101305	99	4 RK		1,0609%	2 531 000	2 699 000	5 230 000	64 567	5 381	2 640	220	67 207	5 601	1 630				
101306	63	2 RK		0,7558%	1 803 000	1 287 000	3 090 000	45 995	3 833	2 640	220	48 635	4 053	1 130				
101401	64	2 RK		0,7633%	1 821 000	1 369 000	3 190 000	46 454	3 871	2 640	220	49 094	4 091	1 130				
101402	74	3 RK		0,8551%	2 040 000	1 605 000	3 645 000	52 041	4 337	2 640	220	54 681	4 557	1 330				
101403	51	2 RK		0,6489%	1 548 000	947 000	2 495 000	39 490	3 291	2 640	220	42 130	3 511	1 030				
101404	78	3 RK		0,8853%	2 112 000	1 583 000	3 695 000	53 878	4 490	2 640	220	56 518	4 710	1 330				
101405	99	4 RK		1,0609%	2 531 000	2 874 000	5 405 000	64 567	5 381	2 640	220	67 207	5 601	1 630				
101406	63	2 RK		0,7558%	1 803 000	1 387 000	3 190 000	45 995	3 833	2 640	220	48 635	4 053	1 130				
101501	64	2 RK		0,7633%	1 821 000	1 569 000	3 390 000	46 454	3 871	2 640	220	49 094	4 091	1 130				
101502	74	3 RK		0,8551%	2 040 000	1 855 000	3 895 000	52 041	4 337	2 640	220	54 681	4 557	1 330				
101503	51	2 RK		0,6489%	1 548 000	1 047 000	2 595 000	39 490	3 291	2 640	220	42 130	3 511	1 030				
101504	78	3 RK		0,8853%	2 112 000	1 883 000	3 995 000	53 878	4 490	2 640	220	56 518	4 710	1 330				
101505	99	4 RK		1,0609%	2 531 000	3 124 000	5 655 000	64 567	5 381	2 640	220	67 207	5 601	1 630				
101506	63	2 RK		0,7558%	1 803 000	1 587 000	3 390 000	45 995	3 833	2 640	220	48 635	4 053	1 130				
101601	94	4 RK		1,0228%	2 440 000	3 760 000	6 200 000	62 245	5 187	2 640	220	64 885	5 407	1 630				
101602	77	3 RK		0,8777%	2 094 000	2 901 000	4 995 000	53 419	4 452	2 640	220	56 059	4 672	1 330				
101603	95	4 RK		1,0303%	2 458 000	3 532 000	5 990 000	62 704	5 225	2 640	220	65 344	5 445	1 630				
101604	72	3 RK		0,8396%	2 003 000	2 677 000	4 680 000	51 097	4 258	2 640	220	53 737	4 478	1 330				
111001	45	2 RK	M	0,6032%	1 439 000	956 000	2 395 000	36 709	3 059	2 640	220	39 349	3 279	1 030				
111002	54	2 RK	M	0,6715%	1 602 000	1 093 000	2 695 000	40 868	3 406	2 640	220	43 508	3 626	1 030				
111003	76	3 RK	M	0,8702%	2 076 000	1 219 000	3 295 000	52 959	4 413	2 640	220	55 599	4 633	1 330				
111004	72	3 RK	M	0,8396%	2 003 000	1 592 000	3 595 000	51 097	4 258	2 640	220	53 737	4 478	1 330				
111005	51	2 RK	M	0,6489%	1 548 000	1 002 000	2 550 000	39 490	3 291	2 640	220	42 130	3 511	1 030				
111006	50	2 RK	M	0,6413%	1 530 000	1 165 000	2 695 000	39 031	3 253	2 640	220	41 671	3 473	930				
111007	41	1 RK	M	0,5726%	1 366 000	784 000	2 150 000	34 847	2 904	2 640	220	37 487	3 124	1 030				
111008	46	2 RK	M	0,6107%	1 457 000	998 000	2 455 000	37 169	3 097	2 640	220	39 809	3 317	1 030				
111009	45	2 RK	M	0,6032%	1 439 000	956 000	2 395 000	36 709	3 059	2 640	220	39 349	3 279	1 030				
111010	55	2 RK	M	0,6795%	1 621 000	929 000	2 550 000	41 352	3 446	2 640	220	43 992	3 666	1 030				
111101	102	4 RK		1,0840%	2 586 000	2 559 000	5 145 000	65 970	5 498	2 640	220	68 610	5 718	1 630				
111102	76	3 RK		0,8702%	2 076 000	1 619 000	3 695 000	52 959	4 413	2 640	220	55 599	4 633	1 330				
111103	72	3 RK		0,8396%	2 003 000	1 592 000	3 595 000	51 097	4 258	2 640	220	53 737	4 478	1 330				

AS

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾ %	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾	
				kr	kr	kr	kr	kr	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	kr	
111104	51	2 RK	1 548 000	1 247 000	2 795 000	39 490	3 291	2 640	220	42 130	3 511	1 030					
111105	78	3 RK	2 112 000	1 583 000	3 695 000	53 878	4 490	2 640	220	56 518	4 710	1 330					
111106	98	4 RK	2 513 000	2 957 000	5 470 000	64 107	5 342	2 640	220	66 747	5 562	1 630					
111107	66	2 RK	1 857 000	1 438 000	3 295 000	47 373	3 948	2 640	220	50 013	4 168	1 130					
111201	102	4 RK	2 586 000	2 809 000	5 395 000	65 970	5 498	2 640	220	68 610	5 718	1 630					
111202	76	3 RK	2 076 000	1 719 000	3 795 000	52 959	4 413	2 640	220	55 599	4 633	1 330					
111203	72	3 RK	2 003 000	1 692 000	3 695 000	51 097	4 258	2 640	220	53 737	4 478	1 330					
111204	51	2 RK	1 548 000	1 297 000	2 845 000	39 490	3 291	2 640	220	42 130	3 511	1 030					
111205	78	3 RK	2 112 000	1 683 000	3 795 000	53 878	4 490	2 640	220	56 518	4 710	1 330					
111206	98	4 RK	2 513 000	3 132 000	5 645 000	64 107	5 342	2 640	220	66 747	5 562	1 630					
111207	66	2 RK	1 857 000	1 538 000	3 395 000	47 373	3 948	2 640	220	50 013	4 168	1 130					
111301	102	4 RK	2 586 000	3 009 000	5 595 000	65 970	5 498	2 640	220	68 610	5 718	1 630					
111302	76	3 RK	2 076 000	1 819 000	3 895 000	52 959	4 413	2 640	220	55 599	4 633	1 330					
111303	72	3 RK	2 003 000	1 792 000	3 795 000	51 097	4 258	2 640	220	53 737	4 478	1 330					
111304	51	2 RK	1 548 000	1 347 000	2 895 000	39 490	3 291	2 640	220	42 130	3 511	1 030					
111305	78	3 RK	2 112 000	1 783 000	3 895 000	53 878	4 490	2 640	220	56 518	4 710	1 330					
111306	98	4 RK	2 513 000	3 307 000	5 820 000	64 107	5 342	2 640	220	66 747	5 562	1 630					
111307	66	2 RK	1 857 000	1 638 000	3 495 000	47 373	3 948	2 640	220	50 013	4 168	1 130					
111401	102	4 RK	2 586 000	3 159 000	5 745 000	65 970	5 498	2 640	220	68 610	5 718	1 630					
111402	76	3 RK	2 076 000	1 919 000	3 995 000	52 959	4 413	2 640	220	55 599	4 633	1 330					
111403	72	3 RK	2 003 000	1 892 000	3 895 000	51 097	4 258	2 640	220	53 737	4 478	1 330					
111404	51	2 RK	1 548 000	1 397 000	2 945 000	39 490	3 291	2 640	220	42 130	3 511	1 030					
111405	78	3 RK	2 112 000	1 883 000	3 995 000	53 878	4 490	2 640	220	56 518	4 710	1 330					
111406	98	4 RK	2 513 000	3 482 000	5 995 000	64 107	5 342	2 640	220	66 747	5 562	1 630					
111407	66	2 RK	1 857 000	1 738 000	3 595 000	47 373	3 948	2 640	220	50 013	4 168	1 130					
111501	102	4 RK	2 586 000	3 309 000	5 895 000	65 970	5 498	2 640	220	68 610	5 718	1 630					
111502	76	3 RK	2 076 000	2 019 000	4 095 000	52 959	4 413	2 640	220	55 599	4 633	1 330					
111503	72	3 RK	2 003 000	1 992 000	3 995 000	51 097	4 258	2 640	220	53 737	4 478	1 330					
111504	51	2 RK	1 548 000	1 447 000	2 995 000	39 490	3 291	2 640	220	42 130	3 511	1 030					
111505	78	3 RK	2 112 000	2 083 000	4 195 000	53 878	4 490	2 640	220	56 518	4 710	1 330					
111506	98	4 RK	2 513 000	3 682 000	6 195 000	64 107	5 342	2 640	220	66 747	5 562	1 630					
111507	66	2 RK	1 857 000	1 838 000	3 695 000	47 373	3 948	2 640	220	50 013	4 168	1 130					
111601	98	4 RK	2 513 000	4 282 000	6 795 000	64 107	5 342	2 640	220	66 747	5 562	1 630					
111602	77	3 RK	2 094 000	3 401 000	5 495 000	53 419	4 452	2 640	220	56 059	4 672	1 330					
111603	61	2 RK	1 766 000	2 729 000	4 495 000	45 051	3 754	2 640	220	47 691	3 974	1 130					
111604	95	4 RK	2 458 000	4 037 000	6 495 000	62 704	5 225	2 640	220	65 344	5 445	1 630					
111605	77	3 RK	2 094 000	3 401 000	5 495 000	53 419	4 452	2 640	220	56 059	4 672	1 330					
Justering			-0,0019%			9				9							
SUMMA	8 729	117	238 570 000	220 000 000	458 570 000	6 086 000	9	308 880	9	6 394 880	154 310						

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

Respektive bostadsrättsinnehavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Hushållsel inklusive el för ev handdukstork och el för frånluftsfläkt i kök samt utökat bredband, abonnemang/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 eller terrass/terrassor. 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.

A6

F. EKONOMISK PROGNOSE**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2

Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2

Driftkostnadsökning (inflation), per år

Räntenivå, genomsnitt

Taxeringsvärde AFT 2013, tkr

Bostäder: 229 500

Garage: 9 500

Uthymningslokaler: 0

Uppräkning per år

2,0%

2,0%

Fastighetsskatt

1,0%

1,0%

År :	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027

Utbetalningar (exkl. avsättning vtire fond)

Räntor	tkr	-4 801	-4 785	-4 767	-4 745	-4 719	-4 691	-4 659	-4 624	-4 585	-4 543
Amorteringar	tkr	-89	-97	-107	-119	-132	-146	-162	-178	-196	-217
Extra amorteringar	tkr	-317	-397	-475	-550	-625	-699	-770	-842	-911	-978
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-2 290	-2 336	-2 383	-2 431	-2 480	-2 576	-2 628	-2 681	-2 735	-2 790
Fastighetsskatt garage	tkr	-95	-97	-99	-101	-103	-105	-107	-109	-111	-114
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-7 592	-7 712	-7 831	-7 946	-8 059	-8 217	-8 326	-8 434	-8 538	-8 642

Arsavgift, genomsnitt	kr/kvm	750	765	781	796	812	828	845	862	879	897
-----------------------	--------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Inbetalningar

Arsavgifter inkl. bredband och varmvatten	tkr	6 549	6 680	6 814	6 950	7 089	7 231	7 376	7 524	7 674	7 827
Övriga intäkter	tkr	1 304	1 317	1 330	1 343	1 356	1 370	1 384	1 398	1 412	1 426
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	7 853	7 997	8 144	8 293	8 445	8 601	8 760	8 922	9 086	9 253

ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	261	285	313	347	386	384	434	488	548	611
-------------------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	80									
KASSABEHÅLLNING	tkr	341	626	939	1 286	1 672	2 056	2 490	2 978	3 526	4 137
varav ackumulerad avsättning											
till fond för fastighetsunderhåll	tkr	262	524	786	1 048	1 310	1 572	1 834	2 096	2 358	2 620

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

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

Avskrivning (byggnad)	tkr	-2 457	-2 457	-2 457	-2 457	-2 457	-2 457	-2 457	-2 457	-2 457	-2 457
-----------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.	tkr	-2 052	-1 940	-1 824	-1 703	-1 576	-1 490	-1 353	-1 211	-1 064	-913
--	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	------

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

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Ursprunglig utbetalning:	tkr	7 592	7 712	7 831	7 946	8 059	8 217	8 326	8 434	8 538	8 642	8 743

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2015-03-04 ökar med 2,7%
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,7%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,78%
- innehåller räntenivå per 2015-03-04	1,05%
- och en reserv för räntebökning	2,73%
Total ränta i finansieringsplan	3,78%

B: Om räntenivån per 2015-03-04 ökar med 3% , dvs ca 0,3% över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr	381	380	378	377	375	372	370	367	364	361	357
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	262	262	262	262	262	262	262	262	262	262	262
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-261	-285	-313	-347	-386	-384	-434	-488	-548	-611	-681
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	382	357	327	292	251	250	198	141	78	12	0

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

Om ökningen blir ytterligare 1%

ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	23	47	72	99	126	155	186	218	251	286
--------------------------------	-----	---	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Nockebylund med org.nr 769628-5910, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader.

Skilnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras på 50 år, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 117 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2015.04.23

Stadgar för Brf Nockebylund registrerade 2014-08-22

Registreringsbevis för Brf Nockebylund

Köpekontrakt för fastigheten Ceremonien 5 dat. 2015.04.23

Överenskommelse om exploatering inom fastigheten Åkeshov 1:1 dat 2012.09.27

Tilläggsavtal till ovanstående avtal dat 2013.10.07

Totalentreprenadkontrakt mellan AB Borätt och Brf Nockebylund dat. 2015.04.23

Offert för finansieringen av Brf Nockebylund med ränteuppdatering 2015.03.13

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

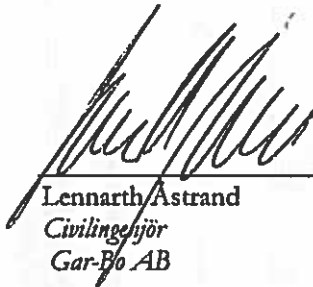
Stockholm 2015.04.24



Ivar Stenport

Civilingenjör

Bostadsrättskompetens i Stockholm AB



Lennarth Astrand

Civilingenjör

Gar-Bo AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.