

**Ekonomisk plan för:
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NEXOR**

Borensvägen 17-31, Årsta, Stockholms kommun



Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Nexor under tredje kvartalet 2014.

Innehållsförteckning

1. Allmänna förutsättningar	3
Förvärv av fast egendom.....	4
2. Beskrivning av fastigheten	5
Tomt och läge.....	5
Fakta	5
Gemensamma utrymmen och anordningar	6
Kortfattad byggnadsbeskrivning	6
Kortfattad lägenhetsbeskrivning	6
Övrigt.....	6
Sammanfattning fastighetsbeskrivning.....	7
3. Sammanställning av fastighetens reparationsbehov	7
Övriga upplysningar om underhållsbehovet	7
4. Förvärvskostnad & finansieringsplan	8
Förvärvskostnad.....	8
Finansieringsplan	8
Övriga upplysningar förvärvskostnaden och finansieringsplanen	8
5. Föreningens kalkyl med prognos	9
Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen	9
Amorteringar och extra avsättningar	10
Eventuell ökad belåning	10
Avskrivningar	10
Nyckeltal genomsnittslägenhet.....	10
6. Ekonomisk känslighetsanalys I	11
7. Ekonomisk känslighetsanalys II	11
8. Lägenhetsförteckning	12
9. Särskilda förhållanden	13
Intyg – Ekonomisk plan	14

Bilaga: Teknisk besiktning

Kontaktuppgifter:

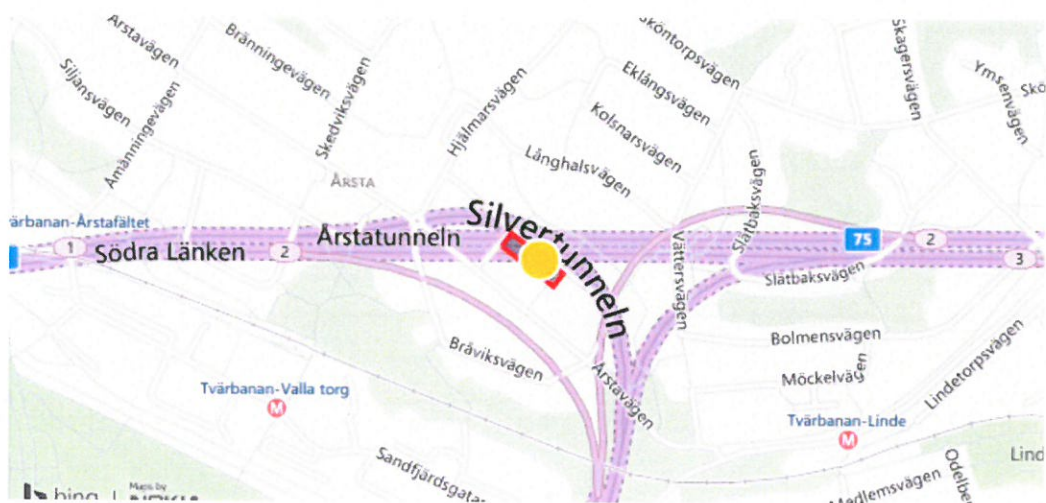
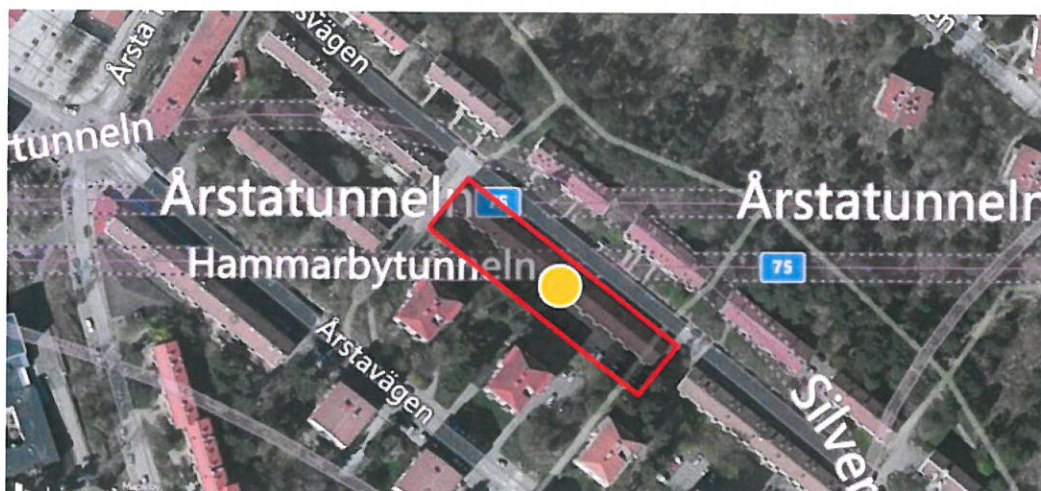
Brf Nexor

c/o Östberg

Borensvägen 31

120 52 Årsta

org: nr 769626-5847



1. Allmänna förutsättningar

Brf Nexor (org: nr 769626-5847) som registrerades 2013-07-02 i Stockholms kommun, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen utgörs av tomträtten Stockholm Roxen 5 (Borensvägen 17-31). Fastigheten innehåller totalt 42 lägenheter och 6 lokaler/förråd och uppfördes ursprungligen år 1944 och genomgripande renoverat kring 1990.

Nuvarande fastighetsägare, Sponten Fastigheter AB, har erbjudit föreningen att förvärva ovan nämnda fastighet med planerat tillträde under tredje kvartalet 2014.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga kostnaden och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftkostnaden är delvis uppskattad till vad som anses vara marknadsmässigt, delvis baserade på säljarens uppgifter.

Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och insatser i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, den 29 april 2014. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

Förvärv av fast egendom

Fastighetsförvärvet kommer att ske via en så kallad paketering där bostadsrättsföreningen förvärvar aktier i ett aktiebolag som i sin tur äger tomträtten till fastigheten Stockholm Roxen 5. Fastigheten kommer efter förvärvet att föras över till bostadsrättsföreningen Nexor från aktiebolaget, varefter aktiebolaget kommer att likvideras.

Aktiebolaget äger som sin enda tillgång fastigheten Stockholm Roxen 5 och aktierna i aktiebolaget ägs idag till 100 % av nuvarande fastighetsägare.

Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från fastighetsägaren.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten består av ett hus med nio trappuppgångar i 3 våningsplan. Utöver bostäder inrymmer huset källarutrymmen och driftsutrymmen och lokal och garage. Huset är uppfört 1944 i för området tidstypisk stil och senare tilläggsisolerad med putsad fasad.

Tomt och läge

Fastigheten ligger i Årsta, strax söder om Stockholms innerstad, i ett lugnt och attraktivt område. Omkringliggande bebyggelse består av liknande flerbostadshus samt villor. Några minuters gångväg från fastigheten ligger Årsta centrum.

I Årsta Centrum finns den mesta närservicen i form av bank, frisör, restauranger, livsmedelsbutik mm. Skola, förskola och idrottsföreningar ligger också i fastighetens omedelbara närhet. Ytterligare ett par minuter från fastigheten ligger Globen-området och Gullmarsplan med arenor, köpcentrum mm. Här planeras också för det nya "IKEA-området".

Kommunikationsläget är mycket gott med bussar och tvärbana intill fastigheten. Att cykla till Gullmarsplan tar cirka fem minuter och därifrån når man snabbt Stockholms centrum och övriga delar av staden.

Fakta

Fastighetsbeteckning	Stockholm Roxen 5
Adress	Borensvägen 17-31, 120 52 Årsta
Upplåtelseform	Tomträtt
Planbestämmelser	Akt 0180-3114, Stadsplan, 1945-08-23 Akt 0180-B244/1945, Tomtindelning, 1945-11-08 Akt 0180-93025, Ändring detaljplan, 1996-09-23 Vägtunnel med skyddsområde, Servitut Last, 0180K-1999-01120.1
Tomtareal	2 399 kvm
Area:	Bostäder: 2145 kvm Lokaler: 162 kvm (enl fastighetsutdrag)
Lägenheter	42 st
Parkering:	12 garage och 16 p-platser
Byggnadsutformning	1 huskropp med källare och 3 våningar med, i huvudsak, bostäder
Byggnadsår	1944
Försäkring	Fullvärde
Taxeringsvärde	37 815 000 kr (varav byggnad: 23 233 000 kr och mark: 15 582 000 kr).
Typkod	320

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten/avlopp	Kommunalt
El	En gemensam el-central för hela byggnaden
Ventilation	Självdreg
Sophantering	Utvändig behållare
Uppvärmning	Fjärrvärme, en undercentral
Tomt	Naturmark och asfalt
Värmedistribution	Vattenradiatorer
Tvättstuga	3 TM, 2 TT, 1 mangel, 1 TR

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Suterräng och våningsplan	Bostäder, förråd
Grundläggning	grundmurar av betong på berg
Stomme och ytterväggar	betong, tegel samt lättbetong
Bjälklag	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong, ytskikt
Yttertak	Betongtakpannor, smärre delar med låt
Fasad	Putsad betongsockel, puts i våningsplanen
Fönster	2-glas träfönster på kopplade bågar med utvändig av aluminium
Balkong	Betongplatta, aluminiumräcke, plåtskärm
Dörrar	Lägenhetsdörrar av säkerhetstyp. Entrédörrar varierande. Källardörrar av stål
Trapphus	Naturstensgolv, målade väggar, handledare

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade, tapetserade
Invändiga tak	Målade
Golv	Parkett i vardagsrum, i huvudsak plastmatta i övriga rum, linoleum i kök, hall med klinker
Köksinredning	Diskbänk, gasspis, kyl och frys, skåpinredning, mestadels 90-tal
Badrum	Helkaklade väggar, klinker eller plastmatta på golv, dusch eller badkar, wc, vattenradiator

Övrigt

OVK	Ej utförd men kommer genomföras av säljare till tillträde
Radon	Utförd, godkända resultat
Energideklaration	Utförd

Sammanfattning fastighetsbeskrivning

Byggnad ursprungligen uppförd 1944 och omfattande renoverad 1990. Då byttes vissa elinstallationer och VA-stammar samt yttertak, fasader och balkonger samt fönster renoverades.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, den 29 april 2014.

3. Sammanställning av fastighetens reparationsbehov

Byggnadsdel	Åtgärd	Ar 1-3	Ar 4-10
Tvättstuga	Utbyte		140 000 kr
Avlopp	Stamrensning, utbyte	560 000 kr	
El	Utbyte huvudledningar	700 000 kr	
Övrigt	Målning, el 1 lgh	45 000 kr	
Summa:		1 305 000 kr	140 000 kr

Ovanstående belopp anges inklusive moms (25 %) och entreprenadkostnader

Övriga upplysningar om underhållsbehovet

I besiktningen upptas en kostnad om 100 000 kr för OVK. Denna kommer att utföras av säljaren innan tillträde och kommer ej att belasta föreningen. Likaledes kommer nuvarande fastighetsägare att innan tillträde byta ut undercentralen.

För att täcka fastighetens underhållsbehov sätter föreningen av 1 500 000 kr till fond för yttre underhåll av föreningens fastighet, ett belopp som överstiger vad besiktningsmannen uppskattar är nödvändigt under kommande 10-årsperiod. Dessa medel kommer att finnas i föreningens kassa vid tillträdet.

Besiktningsprotokoll: BRL 9 kap. §20 p.2

"Till den ekonomiska planen skall vid ombildning fogas ett besiktningsprotokoll som visar husets skick. Med besiktningsprotokoll avses en sådan handling som upprättats och undertecknats av sakkunnig som kan bedöma husets skick"

4. Förvärvskostnad & finansieringsplan

Förvärvskostnad

Köpeskilling	74 500 000 kr
Lagfart ¹⁾	335 495 kr
Pantbrev ²⁾	160 000 kr
Yttre reparationsfond	1 500 000 kr
Inre reparationsfond ³⁾	1 070 000 kr
Initialkostnader ombud ⁴⁾	737 500 kr
Slutlig kostnad:	78 302 995 kr

- ¹⁾ Lagfart beräknas på byggnadens taxeringsvärde, 23 233 000 kr
- ²⁾ Befintliga pantbrev om 15 150 000 kr finns uttagna i fastigheten
- ³⁾ En inre fond om 25 000 kr avsätts för varje lägenhet som upplåts med bostadsrätt på tillträdesdagen. Denna kan användas till renoveringar i lägenheten. För lägenheter där stående badrumsstam ej bytts avsätts 50 000 kr till inre fond. Bedömningen är att det finns 3 st sådana lägenheter i fastigheten.
- ⁴⁾ Initialkostnader innefattar bland annat teknisk besiktning, intygsgivning, konsultarvode och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

Finansieringsplan

		Ränta	Ränta kr
Ny belåning i kreditinstitut	23 100 095 kr	3,50 %	808 503 kr
Medlemsinsatser	55 202 900 kr		
Summa	78 302 995 kr		

Övriga upplysningar förvärvskostnaden och finansieringsplanen

Förvärvet är baserat på att 81 % av lägenhetsytan förvärvas såsom bostadsrätter.

Om anslutningsgraden avviker från antaget 81 % vid tillträdesdagen bedöms detta inte påverka kalkylen negativt då de högre kostnaderna täcks av högre intäkter (se även 8. Känslighetsanalys II)

Om anslutningsgraden på tillträdesdagen understiger 81 % kan uteblivna insatser finansieras genom ett utökat banklån intill dess att anslutningsgraden överstiger 81 %.

Bindningstiden för föreningens lån kommer att mixas maximalt till den angivna genomsnittsräntan. Vid nuvarande ränteläge motsvarar det en genomsnittlig bindningstid för föreningens lån om mer än 10 år. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

Kostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 2 425 510 kr

5. Föreningens kalkyl med prognos

ARLIGA KOSTNADER	Ar 1 2015	Ar 2 2016	Ar 3 2017	Ar 4 2018	Ar 5 2019	Ar 6 2020	Ar 11 2025
Lånebelopp	23100095	23100095	23100095	23100095	23100095	23100095	23100095
Kapitalkostnader							
Räntekostnader	808 503	808 503	808 503	808 503	808 503	808 503	808 503
Amortering	0	0	0	0	0	0	0
Linjär avskrivning	232 330	232 330	232 330	232 330	232 330	232 330	232 330
Delsumma kap. kost.	1 040 833	1 040 833	1 040 833	1 040 833	1 040 833	1 040 833	1 040 833
Driftskostnader ¹⁾							
Administration	64 350	65 637	66 950	68 289	69 655	71 048	78 442
Försäkring	36 465	37 194	37 938	38 697	39 471	40 260	44 451
Värme	246 675	251 609	256 641	261 773	267 009	272 349	300 695
El	36 465	37 194	37 938	38 697	39 471	40 260	44 451
Vatten	47 190	48 134	49 096	50 078	51 080	52 102	57 524
Skötsel byggnad	68 640	70 013	71 413	72 841	74 298	75 784	83 672
Reparationer	75 075	76 577	78 108	79 670	81 264	82 889	91 516
Sophämtning	45 045	45 946	46 865	47 802	48 758	49 733	54 910
Städning	62 205	63 449	64 718	66 012	67 333	68 679	75 828
Övrigt	183 690	187 364	191 111	194 933	198 832	202 809	223 917
Delsumma driftkost.	865 800	883 116	900 778	918 794	937 170	955 913	1 055 405
Övriga kostnader							
Tomträttsavgäld	107 700	104 000	114 700	125 300	125 300	125 300	125 300
Fastighetsavgift	57 264	58 409	59 577	60 769	61 984	63 224	69 804
Fond, yttre underhåll	113 445	115 714	118 028	120 389	122 797	125 252	138 289
Delsumma övr. kost.	278 409	278 123	292 306	306 458	310 081	313 777	333 393
Återföring av ej likviditetspåverkande poster	-232 330	-232 330	-232 330	-232 330	-232 330	-232 330	-232 330
Summa årliga nettokost.	1 952 712	1 969 743	2 001 587	2 033 755	2 055 754	2 078 193	2 197 302
ARLIGA INTÄKTER							
Hyreslägenheter	547 345	561 028	575 054	589 431	604 166	619 270	700 648
Lokaler & förråd	160 861	164 078	167 360	170 707	174 121	177 604	196 089
Parkering & garage	119 196	121 580	124 012	126 492	129 022	131 602	145 299
Nettoavgifter brf	1 125 310	1 123 056	1 135 162	1 147 126	1 148 445	1 149 717	1 155 266
Summa nettointäkter	1 952 712	1 969 743	2 001 587	2 033 755	2 055 754	2 078 193	2 197 302
Nettoårsavgift/kvm/år	639	638	645	651	652	653	656
Genomsnittslgh 51 kvm	2 716	2 710	2 740	2 768	2 772	2 775	2 788

- ¹⁾ Taxebundna kostnader (värme, vatten, el och sophämtning) baserar sig på säljarens uppgifter, övriga kostnader baserar sig på kostnadsbilden för jämförbara fastigheter.

Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Antagen genomsnittsränta 3,50 % enligt bankoffert

Inflationsantagande: 2 %

Antagen hyresutveckling: 2,5 % för bostäder

Fastigheten förvärfas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

Kredittiden för föreningens lån är lika med villkorstiden. Löptid 50 år.

Föreningen har ej beräknats att göra några amorteringar under prognostiden utom i de fall någon av kvarvarande hyreslägenheter säljs med bostadsrätt. Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Amorteringar och extra avsättningar

Föreningen kommer att uppta amorteringsfria lån och vid konvertering begära fortsatt amorteringsfrihet. Amortering på föreningens lån alternativt avsättning till fond för yttre underhåll kommer att ske i den händelse det uppstår överskott i föreningens löpande ekonomi.

Eventuell ökad belåning

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär ökad belåning med 1 000 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 80 kr/månad för genomsnittslägenheten på 51 kvm.

Avskrivningar

Enligt nya redovisningsrekommendationer (K2) får fastighetens bokförda värde inte skrivas upp över fastighetens taxeringsvärde vid bolagsförsäljning. För föreningen beräknas detta innebära en nedskrivning med ca 38 Mkr och därmed leda till ett bokföringsmässigt underskott första året. Detta har ingen påverkan på föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och påverkar därmed inte årsavgiften.

Föreningens bokföringsmässiga värde på fastigheten efter uppskrivning vid bolagsaffär bedöms motsvara taxeringsvärdet, ca 38 Mkr.

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Föreningens bedöms göra en redovisningsmässig avskrivning om ca 1 % på byggnadens bokförda värde kr per år.

Bokfört värde fastighet, ca	Avskrivning 1 % byggnad	Redovisningsmässig avskrivning kr/kvm/år					
37 685 000 kr	232 330 kr	164 kr					
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Ack. redovisningsmässigt underskott	232330	610480	988630	1366780	1744930	2123080	4013830

Nyckeltal genomsnittslägenhet

Genomsnittslägenhet	Yta	Insats	Avgift/hyra	Kr/kvm/år
Nyckeltal BR	51 kvm	1 598 697 kr	2 715 kr	639 kr
Nyckeltal HR	51 kvm	- kr	5 944 kr	1 398 kr
Köpeskilling fastighet per kvm	32 195 kr			
Belåning per kvm år 1	9 983 kr	Belåning vid full anslutning 4 642 kr/kvm		
Insats per kvm	31 342 kr			
Driftskostnad/kvm år 1	380 kr			
Nettoavgift per kvm år 1	639 kr			

6. Ekonomisk känslighetsanalys I

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindingstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Arsavgift							
Enligt prognos	1125310	1123055	1135161	1147125	1148444	1149716	1155265
Om inflation							
- 1%	1125310	1111626	1109029	1120784	1132389	1133340	1137185
+ 1%	1125310	1137550	1135297	1147836	1160230	1161663	1168064
+ 2%	1125310	1146192	1144052	1156853	1169511	1171104	1178358
Om ränta							
- 1%	894309	892054	904160	916124	917443	918715	924264
+ 1%	1356310	1354056	1366162	1378126	1379445	1380717	1386266
+ 2%	1587311	1585057	1597163	1609127	1610446	1611718	1617267

7. Ekonomisk känslighetsanalys II

Denna analys avser visar hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrader. Denna ekonomiska plan utgår från 81 % anslutningsgrad. Skulle anslutningsgraden vid tillträdet understiga 81 % kommer extra banklån att upptas för att finansiera uteblivna insatser. Lånet amorteras vartefter resterande lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Föreningens:					
Anslutningsgrad	Skulder år 1	Skuldsättning	Kostnader år 1	Intäkter år 1	Förändring nettointäkter
100%	11 062 665	14%	1 531 402	1 650 750	119 348
90%	17 786 698	23%	1 766 743	1 809 282	42 538
81%	23 100 095	30%	1 952 712	1 952 712	0
75%	27 872 748	36%	2 119 755	2 047 079	-72 676

8. Lägenhetsförteckning

Andelstalet är baserat på lägenhetens yta som andel av den totala ytan. Avgiften fördelas efter yta. Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Alla boende ska, utöver avgiften, även betala hushållsel samt ha en giltig hemförsäkring.

ID LGH	Yta	Insats	81 % Andelstal	100 % Andelstal	BR Mån-avgift	HR 2015 årshyra
1	55 m ²	1 659 500 kr	3,1232%	2,5641%	35 146 kr	78 196 kr
2	55 m ²	1 659 500 kr	3,1232%	2,5641%	35 146 kr	73 628 kr
3	55 m ²	1 699 500 kr	3,1232%	2,5641%	35 146 kr	77 867 kr
4	55 m ²	1 699 500 kr	3,1232%	2,5641%	35 146 kr	77 891 kr
5	55 m ²	1 699 500 kr	3,1232%	2,5641%	35 146 kr	77 867 kr
6	55 m ²	1 699 500 kr	3,1232%	2,5641%	35 146 kr	73 385 kr
7	55 m ²	1 659 500 kr	3,1232%	2,5641%	35 146 kr	75 151 kr
8	55 m ²	1 659 500 kr	3,1232%	2,5641%	35 146 kr	75 151 kr
9	55 m ²	1 699 500 kr	3,1232%	2,5641%	35 146 kr	73 933 kr
10	55 m ²	1 699 500 kr	3,1232%	2,5641%	35 146 kr	75 906 kr
11	55 m ²	1 699 500 kr	3,1232%	2,5641%	35 146 kr	75 151 kr
12	55 m ²	1 699 500 kr	3,1232%	2,5641%	35 146 kr	80 644 kr
13	55 m ²	1 699 500 kr	3,1232%	2,5641%	35 146 kr	73 933 kr
14	55 m ²	1 699 500 kr	3,1232%	2,5641%	35 146 kr	75 151 kr
15	55 m ²	1 699 500 kr	3,1232%	2,5641%	35 146 kr	73 933 kr
16	55 m ²	1 699 500 kr	3,1232%	2,5641%	35 146 kr	74 968 kr
17	55 m ²	1 699 500 kr	3,1232%	2,5641%	35 146 kr	75 102 kr
18	55 m ²	1 699 500 kr	3,1232%	2,5641%	35 146 kr	74 968 kr
19	55 m ²	1 699 500 kr	3,1232%	2,5641%	35 146 kr	80 619 kr
20	55 m ²	1 699 500 kr	3,1232%	2,5641%	35 146 kr	80 619 kr
21	55 m ²	1 699 500 kr	3,1232%	2,5641%	35 146 kr	75 102 kr
22	55 m ²	1 699 500 kr	3,1232%	2,5641%	35 146 kr	75 906 kr
23	55 m ²	1 699 500 kr	3,1232%	2,5641%	35 146 kr	75 053 kr
24	55 m ²	1 699 500 kr	3,1232%	2,5641%	35 146 kr	75 906 kr
25	41 m ²	1 389 900 kr	2,3282%	1,9114%	26 200 kr	63 811 kr
26	41 m ²	1 389 900 kr	2,3282%	1,9114%	26 200 kr	65 017 kr
27	41 m ²	1 389 900 kr	2,3282%	1,9114%	26 200 kr	59 317 kr
28	41 m ²	1 389 900 kr	2,3282%	1,9114%	26 200 kr	51 168 kr
29	41 m ²	1 389 900 kr	2,3282%	1,9114%	26 200 kr	60 535 kr
30	41 m ²	1 389 900 kr	2,3282%	1,9114%	26 200 kr	60 571 kr
31	41 m ²	1 389 900 kr	2,3282%	1,9114%	26 200 kr	65 053 kr
32	41 m ²	1 389 900 kr	2,3282%	1,9114%	26 200 kr	52 484 kr
33	41 m ²	1 389 900 kr	2,3282%	1,9114%	26 200 kr	65 053 kr
34	41 m ²	1 389 900 kr	2,3282%	1,9114%	26 200 kr	60 425 kr
35	41 m ²	1 389 900 kr	2,3282%	1,9114%	26 200 kr	65 053 kr
36	41 m ²	1 389 900 kr	2,3282%	1,9114%	26 200 kr	60 486 kr
37	69 m ²	1 994 100 kr	3,9182%	3,2168%	44 092 kr	77 063 kr
38	42 m ²	1 423 800 kr	2,3850%	1,9580%	26 839 kr	60 510 kr
39	69 m ²	1 994 100 kr	3,9182%	3,2168%	44 092 kr	97 379 kr
40	42 m ²	1 423 800 kr	2,3850%	1,9580%	26 839 kr	64 725 kr
41	69 m ²	1 994 100 kr	3,9182%	3,2168%	44 092 kr	79 194 kr
42	42 m ²	1 423 800 kr	2,3850%	1,9580%	26 839 kr	66 478 kr
2 145 m ²		67 560 500 kr	121,81%	100,00%	1 370 693 kr	3 000 348 kr

Lokaler och parkering

Inom fastigheten finns 16 parkeringsplatser och 12 garageplatser med ett totalt hyresvärde om ca 119 196 kr.

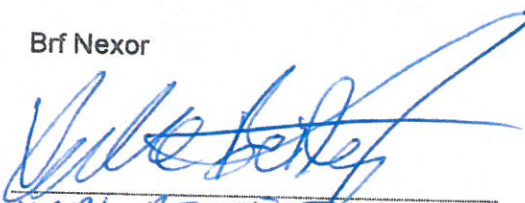
Fastigheten inrymmer tre lokaler för kommersiellt bruk varav två idag är kontor (72 kvm+27 kvm) och en lokal om 50 kvm som används som lager/verkstad. Till detta kommer 3 lager med en total yta om 73 kvm. Sammanlagd årshyra/hyresvärde uppgår till 160 861 kr.

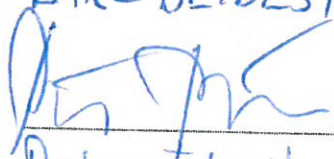
9. Särskilda förhållanden

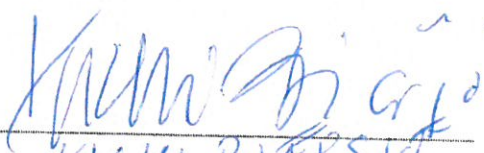
- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut.
- Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt eventuell amortering och avsättning till fonder.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.
- I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli en s.k. oäkta bostadsföretag.
- Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar

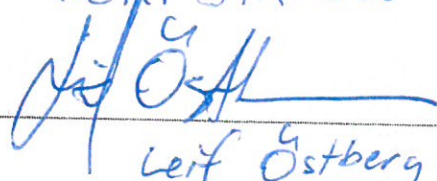
Stockholm, datum: 170901

Brf Nexor


KARL BEIDESTAM


Peter Frisell


KIKKI BLÅKSJÖ


Leif Östberg

Intyg – Ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Nexor, organisationsnummer 769626-5847, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är beräknad till 3,50%. Denna kommer att förändras med det allmänna ränteläget. För att ge en uppfattning om hur årsavgiften kan påverkas av detta hänvisas till känslighetsanalysen i den ekonomiska planen. Vi noterar årsavgiftens påverkan av ett högre ränteläge.

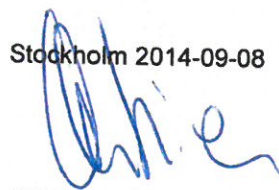
Vid intygsgivningen har, utöver den ekonomiska planen, följande handlingar granskats;

1. Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen
2. Stadgar för bostadsrättsföreningen
3. FDS-utdrag
4. Tomtkarta över fastigheten utvisandes tomtindelning
5. Aviseringslista
6. Bankoffert
7. Sammanställning över historiska taxebundna kostnader
8. Underskriven redovisning av gången för försäljningen till Brf Nexor
9. Underskriven garanti avseende byte av undercentral och OVK
10. Lokalhyreskontrakt

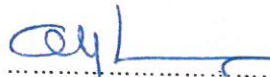
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

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

Stockholm 2014-09-08



Ole Lien



Alf Larsson

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