

2019041800429

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Nova Park

2019-04-02

BB/Kf

Innehåll

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
B. KORTFATTAD BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5
C. BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR FASTIGHETEN	9
D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV.....	9
E. FINANSIERINGSPLAN	10
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR.....	11
G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR.....	11
H. LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING	12
I. AVSÄTTNINGSPLAN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL	15
J. NYCKELTAL.....	16
K. KASSAFLÖDESPROGNOS ÅR 1-16	17
L. RESULTATPROGNOS ÅR 1-16.....	18
M. KÄNSLIGHETSANALYS	19
N. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	20



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Nova Park, org.nr. 769630-4299, med säte i Stockholms kommun har registrerats hos Bolagsverket 2015-08-18. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler, parkerings- och garageplatser.

Föreningens förvärv av mark och byggnad

Fastigheten har förvärvats genom förvärv av ett aktiebolag (Nordstation II Fastighets AB, org.nr 556769-9607) som vid förvärvstidpunkten var inskriven ägare till Stockholm Analysen 2. Köpeskillingen för aktiebolaget motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatt på skillnaden mellan fastighetens skattemässiga värde och dess marknadsvärde. Fastigheten har därefter, genom en underprisöverlåtelse överförs till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens skattemässiga värde. Samma dag som aktieöverlåtelsen övertog föreningen samtliga tillgångar och skulder i aktiebolaget. Bostadsrättsföreningen Nova Park har efter förvärvet blivit inskriven ägare till fastigheten Stockholm Analysen 2. Fastighetens redovisade anskaffningsvärde, som preliminärt uppgår till 350 590 000 kronor, överstiger fastighetens beräknade skattemässiga värde med 40 694 870 kronor. Därmed har Brf Nova Park en uppskjuten skatteskuld på 22 % av det överstigande beloppet, som faller ut till betalning om föreningen i framtiden överlåter fastigheten till någon annan. Aktiebolaget Nordstation II Fastighets AB kommer att likvideras på säljarens bekostnad.

Bostadsrättsföreningen kommer inom fastigheten att uppföra en huskropp om 127 bostadslägenheter och ett garage med 57 garageplatser och två MC-platser. Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Einar Mattsson Projekt AB enligt entreprenadavtal med bostadsrättsföreningen.

Ursprungligen när fastigheten Analysen 2 bildades och köptes från staden ingick även lokalyta i fastigheten. Den lokalyta som byggs för handelsändamål i Analysen 2 ska separeras från den övriga bostadsbyggnaden och bilda en ny 3D-fastighet tillsammans med lokalytan för handelsändamål i fastigheten Analysen 1 som kommer att ägas av Fastighets AB Nordstation kvarter 5, org.nr 556991-1968, och inte av Bostadsrättsföreningen Nova Park. Som en del av denna process har man 2019-01-25 sålt 6/100 (motsvarande lokaldelen i den ursprungliga fastigheten) till Fastighets AB Nordstation kvarter 5. Det innebär att den ekonomiska planen är beräknad utifrån att lokaldelen av Analysen 2 är avskild från bostadsrättsfastigheten. Intäkter och kostnader hänförliga till lokaldelen tillfaller/belastar Fastighets AB Nordstation kvarter 5.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har bostadsrättsföreningens styrelse upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga driftskostnader etc. grundar sig på de bedömningar, vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande, kända förhållande och avser förhållande efter att slutlig finansiering har skett.

Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning

Upplåtelseavtal beräknas tecknas med de första medlemmarna under det andra kvartalet 2019 och inflyttning beräknas kunna ske med start i kvartal 3 2019.

Avskrivningar

Byggnadernas bokförda värde i Brf Nova Park förväntas uppgå till 430 480 000 kronor. Föreningen kommer att göra avskrivningar utifrån en komponentansats där byggnaden delas upp i komponenter med olika avskrivningstider som varierar mellan 10 och 100 år. Den genomsnittliga avskrivningstiden förväntas uppgå till 60 år. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte föreningens likviditet eller

betalningsförmåga. Avgifterna är inte satta för att täcka avskrivningar, vilket medför att föreningen prognostiseras att redovisa ett årligt negativt resultat. Föreningens förmåga att finansiera framtida utgifter för underhåll säkerställs istället i form av i) amortering och ii) avsättning till underhållsfond.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades av Bolagsverket 2018-11-10.

Försäkringar

Byggnaden kommer vara fullvärdesförsäkrad vid inflyttning. Byggfelsförsäkring kommer att tecknas.

Förskottsgarantiförsäkring har tecknats hos Nordic Guarantee, gällande 127 bostadsrätter, som garanterar återbetalning av förskottsbeloppet om det skulle bli aktuellt.

Insatser kommer att upptas om totalt 465 899 000 kronor och upplåtelseavgifter om preliminärt 199 671 000 kr. Styrelsen kommer att upphandla en insatsgarantiförsäkring som garanterar återbetalning av beloppet om det skulle bli aktuellt. Upplåtelse kommer att ske efter tillstånd av Bolagsverket erhållits.



B. KORTFATTAD BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Analysen 2
Upplåtelseform:	Äganderätt
Adress:	Hälsingegatan 51-61, Hagasplanaden 70-72, Norra Stationsgatan 66A-66B
Postnummer:	113 65
Kommun:	Stockholm
Tomtens areal:	1 314 kvm
Bostadsarea:	6 891 kvm BOA
Biarea:	952 kvm BIA
Bruttoarea:	11 408 kvm
Antal huskroppar:	1 st
Antal lägenheter:	127 st
Antal lokaler:	0 st (pågår avstyckning av lokaldel till 3D-fastighet med annan ägare)
Antal garageplatser:	57 st
Antal MC-platser:	2 st
Antal parkeringsplatser:	0 st
Gemensamhetsanläggningar:	GA 1: Garage GA 2: Innergård, brandgasventilation, sprinkler, bärande stomme Deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningarna är Stockholm Analysen 1 och Stockholm Analysen 2. Pågår förrättning angående avstyckning av 3d-del.
Servitut:	Utrymning Dagvatten Ventilation Bibehållande av gatanläggning Belysning och skyltar Det pågår även en avstyckning av lokalytan till en separat 3D-fastighet till Fastighets AB Nordstation kvarter 5. Villkorat av att denna fastighetsbildning inte kan genomföras så finns ett avtalsservitut med Fastighets AB Nordstation kvarter 5 som sätter dem i en liknande situation där intäkter och kostnader hänförliga till lokalytan tillfaller/belastar Fastighets AB Nordstation kvarter 5.

AB KF

2019041800433

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Platta på mark grundlagd med pålar
Ytterväggar	Prefabricerade betongelement
Bjälklag	Betong
Bärande stomme	Betongbjälklag och väggar
Yttertak	Terrassbjälklag
Lägenhetsskiljande väggar	Betong alt. gips
Innerväggar	Betong alt. gips
Invändiga dörrar	Släta, fabriksmålade inom lägenheter; ståldörrar till allmänna utrymmen
Fönster	Träkarm 3 glas med ytterbåge av aluminium
Tamburdörr	Säkerhetsdörr
Entrépartier	Partier i metall och glas
Hiss	Två hissar per trapphus
Uppvärmning Tornlägenheter	Fjärrvärme, värmesystem via luftburen värme i håldäcksbjälklag (Thermodeck). Temp upp till 21 grader ingår.
Uppvärmning Studiolägenheter	FTX aggregat, golvvärme i hall och framför glasparti, ellist för övre glasparti. Temp upp till 21 grader ingår.
El	5-ledarsystem med lägenhetscentral inom lägenheten. Centralen är försedd med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Varje lägenhet förses med mätning av el debiterad av föreningen utifrån faktisk förbrukning.
Passersystem	Aptus
Ventilation Tornlägenheter	Från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning
Ventilation Studiolägenheter	FTX aggregat
Vatten	Kallvatten ingår i månadsavgiften. Individuell mätning och debitering tillämpas för varmvatten.
TV/tele/data	Telenor är leverantör av fiber och tv. Datauttag finns i alla rum. Must carry-kanaler ingår i månadsavgiften.

Rumsbeskrivning – Tornlägenheter

ALLMÄNT

Parkett
Hall
Sockel
Vägg
Tak
Foder

Fönsterbänkar
Fönster/Fönsterdörrar

Innerdörrar
Skjutsdörrar
Tamburdörr
Tamburdörrstrycke
Garderobsluckor
Skjutsdörrsgarderob
Takbelysning

Ekparkett, fiskbensmönster
Terrazzoplatta
Trä, vit
Målad vit
Målat vitt
Trä, fabriksmålad vit. Fogas samt platsmålas en strykning.
Marmor kvartskomposit
3-glas träfönster med aluminuimklädd utsida, vitmålad insida
Massiva, vita, släta
Massiva, vita, släta med skenor i tak alt på vägg
Säkerhetsdörr
Yale Doorman
Släta, vita
Vit aluminiumprofil med spegelglas
Utanpåliggande takuttag

KÖK

Köksskåp
Handtag
Bänkbelysning
Eluttag
Köksblandare
Diskmarkinsavstängning
Bänkskiva
Stänkskydd

Vitvaror

Inbyggnadsugn
Inbyggnadsmicro
Induktionshäll
Diskmaskin
Kyl/Frys (2 rok)
Kyl (3–4 rok)
Frys (3–4 rok)
Köksfläkt

HTH, ljusgrå
Grepplista
LED-list i skåp
Hörnboxar i underkant överskåp
Tapwell
Elektrisk
Marmor kvartskomposit
Lika bänkskiva

Siemens
Siemens
Siemens
Siemens helintegrerad
Siemens helintegrerad
Siemens helintegrerad
Siemens helintegrerad
Franke, integrerad i överskåp

BADRUM

Golv
Golv vid golvbrunn
Golvbrunnssil
Väggar
Tak
Spegel
Takbelysning
WC
Tvättställsblandare
Duschblandare och takduschset

Terrazzoplatta,
Terrazzoplatta,
Tebo
Terrazzoplatta, ljusgrå
Undertak –vit
Rund spegel med integrerad LED-bakbelysning Vedum
Integrerade spottar i undertak med dimmer
Ifö
Tapwell, krom
Tapwell, krom

Rumsbeskrivning - Studiolägenheter

ALLMÄNT

Golv
Hall
Sockel
Vägg kök & vardagsrum
Vägg hall & loft
Tak
Fönsterpartier/fönsterdörrar
Fönster kök (2 rok)
Innerdörrar
Innerdörr badrum
Skjutsdörrar (2 rok)
Tamburdörr
Tamburdörrstrycke
Garderobsluckor
Handtag garderober
Takbelysning

Microcement på betong, grått, matt vaxat
Microcement på betong, grått, matt vaxat
Trä
Målad vit
Målas vit och ljus lera
Målat vitt,
3-glas, svartmålad insida
3-glas, vitmålad insida
Massiva, släta, vita
In mot badrum vit, mot hall ljus lera
Massiva, vita, släta med skenor i tak alt på vägg
Säkerhetsdörr, kulör insida likt vägg i hall
Yale Doorman
Släta, färg likt kök, Lera
Grepplis, stållook
Utanpåliggande takuttag. Spotlights i hall och kök.

LOFT

Trappa

Golv
Tak
Fönster
Inredning
Belysning
Stega sovloft (2 rok)

Stål, lackerad mattsvart, svart vajer, steg i Valchromat,
grå, vaxad
Textilmatta
Målat vitt
3-glas, vitmålad insida
Takhängd klädstång
Eluttag vid golv
Stegfabriken, vit

KÖK

Köksskåp
Handtag
Bänkbelysning
Eluttag
Köksblandare
Diskmarkinsavstängning,
Diskho
Bänkskiva
Stänkskydd

HTH Athena – kulör Lera NCS
Grepplis, stållook
LED-list i skåp
Hörnboxar i underkant överskåp
Tapwell, mattsvart
Elektrisk – Oras
Rostfri, enkelho
Rostfritt stål
Lika bänkskiva

Vitvaror
Inbyggnadsugn
Inbyggnadsmicro
Induktionshäll
Diskmaskin
Kyl/Frys
Köksfläkt

Siemens, svart/rostfri
Siemens, svart/rostfri
Siemens, svart
Siemens, helintegrerad
Siemens, helintegrerad
Siemens, kolfilterfläkt, integrerad i överskåp

BADRUM

Golv
Väggar
Tak
Spegel
Takbelysning
WC
Tvättställsblandare

Microcement på betong, grått, matt vaxat
Kakelplattor, matt vit
Slätt gipsundertak målat, vit
Väggspegel, limmad på vägg
Integrerade spottar i undertak med dimmer
Ifö
Tapwell, mattsvart

BB KA

Duschblandare och takduschset
WC-pappershållare
Handdukskrokar
Komfortvärme golv
Duschvägg

Tvättställ
Bänkskåp
Bänkskiva
Tvättlösning

Tapwell, mattsvart
Tapwell, mattsvart
Tapwell, mattsvart
Elgolvvärme med termostat
Wing de luxe från Duschbyggarna, Mattsvart med
klarglas
Inbyggnadstvättställ, underlimmat,
HTH Athena, slät lackad lucka, mörkgrå
Carbon Concrete (mörkgrå)
Inbyggd kombimaskin, Siemens

C. BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR FASTIGHETEN

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men beräknas bli:

Analysen 2	Byggnad	Mark	Summa
Bostäder	201 000 000	171 000 000	372 000 000
Lokaler	10 800 000	0	10 800 000
Summa	211 800 000	171 000 000	382 800 000

Beräkning av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för hyreshus 2019–2021 för det värdeområde fastigheten är belägen inom. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och den av Skatteverket fastställda taxeringen som gäller då värdeåret har fastställts kan därför förekomma.

D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV

<i>(Belopp anges i kronor om inget annat anges)</i>	kr/m ²	
Förvärv av aktier och fastighet samt kostnad för totalentreprenad		781 070 000
Kassa		300 000
Beräknad anskaffningskostnad	113 390	781 370 000

AB AF

E. FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp	kr/m ²	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Amortering
Lån 1	115 800 000	16 805	2,80%	0,25%	3 242 400	289 500
Summa lån	115 800 000				3 242 400	289 500
Lån						115 800 000
Insatser						465 899 000
Upplåtelseavgifter						199 671 000
Summa lån, insatser och upplåtelseavgifter						781 370 000

Styrelsen har för avsikt att binda föreningens lån jämnt fördelat mellan de löptider banken tillhandahåller den dag lånet lyfts. Effekten av minskade kostnader p.g.a. lägre ränta vid slutplacering bör användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Räntesatsen i denna ekonomiska plan har en räntemarginal om 1,4 % mot offererade genomsnittliga räntan som föreningen erhållit från SBAB daterad 2019-04-01. I offerten är lånen fördelade på sex bindningstider mellan 3 månader och 5 år, med möjlighet till längre bindningstid. Det motsvarar en räntereserv/extra amortering om ca 1,6 miljoner kronor per år.

Utöver insatsen kan upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan bostadsrättens insats och dess marknadsvärde tillkomma. I den här ekonomiska planen har upplåtelseavgifterna uppskattats till 199 671 000 kronor. Den slutgiltiga summan av upplåtelseavgifterna kan komma att avvika från det i den här planen bedömda beloppet. Om upplåtelseavgifterna blir högre eller lägre kommer kostnaden för föreningens förvärv att justeras i motsvarande mån.

RB KA

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR

	kr/m ²	kr
Ränta	471	3 242 400
Amortering	42	289 500
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar	16	108 800
Driftskostnader	309	2 132 200
Varmvatten*	41	280 800
TV och Bredband*	36	251 460
Kommunal fastighetsavgift **	0	0
Fastighetsskatt garage	16	108 000
Summa utbetalningar	931	6 413 160

* Varmvatten tillkommer till årsavgiften och beräknas uppgå till mellan 1 500 – 5 000 kronor per lägenhet och år beroende på lägenhetsstorlek och hushållens vanor. Även TV och Bredband debiteras separat och tillkommer till årsavgiften.

** Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) får hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

Specifikation över föreningens årliga driftkostnader	kr/m ²	kr
Kallvatten	20	137 820
Uppvärmning	50	344 550
Fastighetsel	20	137 820
Sophämtning	20	137 820
Städning	20	137 820
Fastighetsskötsel inkl. förvaltningsarvode	149	1 029 640
Försäkring	10	68 910
Arvode och revision	20	137 820
Summa driftkostnader	309	2 132 200

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Föreningens löpande utbetalningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

	kr/m ²	kr
Årsavgifter	641	4 420 200
Varmvatten*	41	280 800
Hyra garageplatser	236	1 623 000
Outhyrda garageplatser (10 % av total garageintäkt)	-24	-162 300
TV och Bredband **	36	251 460
Summa inbetalningar	931	6 413 160

* Varmvatten debiteras separat

** Lägenheterna är gruppanslutna för fiber 250/250 till en kostnad som uppskattas till 165 kr per månad och debiteras separat

OB/167

H. LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING

Bostäder	Area	Insats	Upplåtelseavgift	Andelstal	Årsavgift	Avgift per månad
10101	55	2 926 000	1 254 000	0,75	33 000	2 750
10102	57	2 919 000	1 251 000	0,77	34 200	2 850
10103	79	3 423 000	1 467 000	1,07	47 400	3 950
10201	54	3 143 000	1 347 000	0,73	32 400	2 700
10202	56	3 241 000	1 389 000	0,76	33 600	2 800
10203	90	4 690 000	2 010 000	1,22	54 000	4 500
10204*	35	2 723 000	1 167 000	0,59	26 100	2 175
10205*	35	2 723 000	1 167 000	0,59	26 100	2 175
10206*	35	2 723 000	1 167 000	0,59	26 100	2 175
10207*	35	2 723 000	1 167 000	0,59	26 100	2 175
10208*	35	2 723 000	1 167 000	0,59	26 100	2 175
10209*	35	2 723 000	1 167 000	0,59	26 100	2 175
10210*	35	2 723 000	1 167 000	0,59	26 100	2 175
10301	54	3 171 000	1 359 000	0,73	32 400	2 700
10302	56	3 269 000	1 401 000	0,76	33 600	2 800
10303	94	4 991 000	2 139 000	1,28	56 400	4 700
10304*	35	2 793 000	1 197 000	0,59	26 100	2 175
10305*	35	2 793 000	1 197 000	0,59	26 100	2 175
10306*	35	2 793 000	1 197 000	0,59	26 100	2 175
10307*	35	2 793 000	1 197 000	0,59	26 100	2 175
10308*	35	2 793 000	1 197 000	0,59	26 100	2 175
10309*	35	2 793 000	1 197 000	0,59	26 100	2 175
10310*	35	2 793 000	1 197 000	0,59	26 100	2 175
10401	54	3 199 000	1 371 000	0,73	32 400	2 700
10402	56	3 304 000	1 416 000	0,76	33 600	2 800
10403	94	5 040 000	2 160 000	1,28	56 400	4 700
10501	54	3 227 000	1 383 000	0,73	32 400	2 700
10502	56	3 332 000	1 428 000	0,76	33 600	2 800
10503	90	4 970 000	2 130 000	1,22	54 000	4 500
10504*	35	2 835 000	1 215 000	0,59	26 100	2 175
10505*	35	2 835 000	1 215 000	0,59	26 100	2 175
10506*	35	2 835 000	1 215 000	0,59	26 100	2 175
10507*	35	2 835 000	1 215 000	0,59	26 100	2 175
10508*	35	2 835 000	1 215 000	0,59	26 100	2 175
10509*	35	2 835 000	1 215 000	0,59	26 100	2 175
10510*	35	2 835 000	1 215 000	0,59	26 100	2 175
10601	54	3 199 000	1 371 000	0,73	32 400	2 700
10602	56	3 367 000	1 443 000	0,76	33 600	2 800
10603	96	5 180 000	2 220 000	1,30	57 600	4 800
10604*	35	2 933 000	1 257 000	0,59	26 100	2 175
10605*	35	2 933 000	1 257 000	0,59	26 100	2 175
10606*	35	2 933 000	1 257 000	0,59	26 100	2 175
10607*	35	2 933 000	1 257 000	0,59	26 100	2 175
10608*	35	2 933 000	1 257 000	0,59	26 100	2 175
10609*	35	2 933 000	1 257 000	0,59	26 100	2 175
10610*	35	2 933 000	1 257 000	0,59	26 100	2 175

AB/Kd

2019041800440

10701	54	3 290 000	1 410 000	0,73	32 400	2 700
10702	56	3 465 000	1 485 000	0,76	33 600	2 800
10703	96	5 341 000	2 289 000	1,30	57 600	4 800
10801	54	3 318 000	1 422 000	0,73	32 400	2 700
10802	56	3 556 000	1 524 000	0,76	33 600	2 800
10803	91	5 243 000	2 247 000	1,24	54 600	4 550
10804	50	4 088 000	1 752 000	0,68	30 000	2 500
10805	50	4 088 000	1 752 000	0,68	30 000	2 500
10806	50	4 032 000	1 728 000	0,68	30 000	2 500
10901	54	3 416 000	1 464 000	0,73	32 400	2 700
10902	56	3 591 000	1 539 000	0,76	33 600	2 800
10903	97	5 467 000	2 343 000	1,32	58 200	4 850
11001	54	3 381 000	1 449 000	0,73	32 400	2 700
11002	56	3 619 000	1 551 000	0,76	33 600	2 800
11003	99	5 558 000	2 382 000	1,34	59 400	4 950
11101	54	3 472 000	1 488 000	0,73	32 400	2 700
11102	56	3 654 000	1 566 000	0,76	33 600	2 800
11103	105	5 852 000	2 508 000	1,43	63 000	5 250
11201	54	3 542 000	1 518 000	0,73	32 400	2 700
11202	56	3 724 000	1 596 000	0,76	33 600	2 800
11203	105	5 985 000	2 565 000	1,43	63 000	5 250
11301	107	11 130 000	4 770 000	1,45	64 200	5 350
11302	102	10 500 000	4 500 000	1,38	61 200	5 100
20101*	35	2 653 000	1 137 000	0,59	26 100	2 175
20102*	35	2 674 000	1 146 000	0,59	26 100	2 175
20103*	35	2 702 000	1 158 000	0,59	26 100	2 175
20104*	35	2 702 000	1 158 000	0,59	26 100	2 175
20105*	35	2 702 000	1 158 000	0,59	26 100	2 175
20106*	35	2 702 000	1 158 000	0,59	26 100	2 175
20107*	35	2 702 000	1 158 000	0,59	26 100	2 175
20201	96	5 089 000	2 181 000	1,30	57 600	4 800
20202	63	3 479 000	1 491 000	0,86	37 800	3 150
20203	52	2 996 000	1 284 000	0,71	31 200	2 600
20204*	35	2 723 000	1 167 000	0,59	26 100	2 175
20205*	35	2 744 000	1 176 000	0,59	26 100	2 175
20206*	35	2 772 000	1 188 000	0,59	26 100	2 175
20207*	35	2 772 000	1 188 000	0,59	26 100	2 175
20208*	35	2 772 000	1 188 000	0,59	26 100	2 175
20209*	35	2 772 000	1 188 000	0,59	26 100	2 175
20210*	35	2 772 000	1 188 000	0,59	26 100	2 175
20301	96	5 145 000	2 205 000	1,30	57 600	4 800
20302	63	3 514 000	1 506 000	0,86	37 800	3 150
20303	52	3 024 000	1 296 000	0,71	31 200	2 600
20401	93	5 159 000	2 211 000	1,26	55 800	4 650
20402	63	3 549 000	1 521 000	0,86	37 800	3 150
20403	53	3 115 000	1 335 000	0,72	31 800	2 650
20404*	35	2 765 000	1 185 000	0,59	26 100	2 175
20405*	35	2 786 000	1 194 000	0,59	26 100	2 175
20406*	35	2 814 000	1 206 000	0,59	26 100	2 175
20407*	35	2 814 000	1 206 000	0,59	26 100	2 175

20408*	35	2 814 000	1 206 000	0,59	26 100	2 175
20409*	35	2 814 000	1 206 000	0,59	26 100	2 175
20410*	35	2 814 000	1 206 000	0,59	26 100	2 175
20501	98	5 278 000	2 262 000	1,33	58 800	4 900
20502	63	3 584 000	1 536 000	0,86	37 800	3 150
20503	53	3 143 000	1 347 000	0,72	31 800	2 650
20504*	35	2 863 000	1 227 000	0,59	26 100	2 175
20505*	35	2 884 000	1 236 000	0,59	26 100	2 175
20506*	35	2 912 000	1 248 000	0,59	26 100	2 175
20507*	35	2 912 000	1 248 000	0,59	26 100	2 175
20508*	35	2 912 000	1 248 000	0,59	26 100	2 175
20509*	35	2 912 000	1 248 000	0,59	26 100	2 175
20510*	35	2 912 000	1 248 000	0,59	26 100	2 175
20601	98	5 334 000	2 286 000	1,33	58 800	4 900
20602	63	3 619 000	1 551 000	0,86	37 800	3 150
20603	53	3 171 000	1 359 000	0,72	31 800	2 650
20701	94	5 334 000	2 286 000	1,28	56 400	4 700
20702	63	3 654 000	1 566 000	0,86	37 800	3 150
20703	53	3 199 000	1 371 000	0,72	31 800	2 650
20704	50	4 109 000	1 761 000	0,68	30 000	2 500
20705	50	4 193 000	1 797 000	0,68	30 000	2 500
20706	50	4 193 000	1 797 000	0,68	30 000	2 500
20707	50	4 193 000	1 797 000	0,68	30 000	2 500
20801	99	5 460 000	2 340 000	1,34	59 400	4 950
20802	63	3 689 000	1 581 000	0,86	37 800	3 150
20803	53	3 290 000	1 410 000	0,72	31 800	2 650
20901	101	5 544 000	2 376 000	1,37	60 600	5 050
20902	63	3 724 000	1 596 000	0,86	37 800	3 150
20903	53	3 325 000	1 425 000	0,72	31 800	2 650
21001	101	9 030 000	3 870 000	1,37	60 600	5 050
21002	112	10 780 000	4 620 000	1,52	67 200	5 600
		6 891 465 899 000	199 671 000	100	4 420 200	368 350

* Loft på 17 kvm ingår i lägenheterna. Halva loftytan ligger till grund för beräkning av andelstal och årsavgift.

Lokaler	Area	Årshyra	Tillägg fastighetsskatt
Lokaler (0 st)	0	0	
Summa	0	0	0

Garage	Antal	Årshyra	Årshyra/plats
Garageplatser*	57	1 611 000	28 263
MC-platser	2	12 000	6 000
Summa	59	1 623 000	27 508

* 12 platser är utrustade med el-laddare och beräknas hyras ut för 500 kr/plats och månad extra.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal enligt stadgarna.

I. AVSÄTTNINGSPLAN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen tillse att erforderliga medel årligen avsätts i en så kallad yttre fond.

<i>År</i>	<i>Belopp</i>	<i>Ackumulerat</i>
1	108 800	108 800
2	124 106	232 906
3	141 566	374 472
4	161 482	535 954
5	184 199	720 153
6	210 113	930 266
7	239 672	1 169 937
8	273 389	1 443 327
9	311 851	1 755 178
10	355 722	2 110 900
11	405 766	2 516 666
12	462 850	2 979 517
13	527 965	3 507 482
14	602 241	4 109 723
15	686 965	4 796 688
16	783 609	5 580 297
17	893 849	6 474 146
18	1 019 598	7 493 744
19	1 163 037	8 656 781
20	1 326 656	9 983 437
21	1 513 293	11 496 729
22	1 726 186	13 222 916
23	1 969 030	15 191 946
24	2 246 038	17 437 984
25	2 562 416	20 000 400
SUMMA	20 000 400	



J. NYCKELTAL

	kr/m ²	
	BTA	BOA per lägenhet
Anskaffningsvärde	68 493	113 390
Insatser och upplåtelseavgifter		96 585
Lån		16 805
Årsavgift		641
TV och Bredband (per månad)		165
Varmvatten (per månad)		184
Driftkostnader		309
Hysesintäkter garage		236
Kassaflöde		931
Avsättning till underhållsfond år 1		16
Genomsnittlig avsättning till underhållsfond år 1-16		51
Avskrivningar år 1		1 437

AB/KF

K. KASSAFLÖDESPROGNOS ÅR 1-16

År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Inbetalningar												
Årsavgifter	4 420 200	4 508 604	4 598 776	4 690 752	4 784 567	4 880 258	4 977 863	5 077 420	5 178 969	5 282 548	5 388 199	5 949 007
Hyra lokal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra garageplatser	1 623 000	1 655 460	1 688 569	1 722 341	1 756 787	1 791 923	1 827 762	1 864 317	1 901 603	1 939 635	1 978 428	2 184 344
Outhyrda garageplatser	-162 300	-165 546	-168 857	-172 234	-175 679	-179 192	-182 776	-186 432	-190 160	-193 964	-197 843	-218 434
Varmvatten från medlemmarna	280 800	286 416	292 144	297 987	303 947	310 026	316 226	322 551	329 002	335 582	342 294	377 920
TV och Bredband	251 460	256 489	261 619	266 851	272 188	277 632	283 185	288 848	294 625	300 518	306 528	338 432
Inbetalning vid finansiering	300 000											
Summa inbetalningar	6 713 160	6 541 423	6 672 252	6 805 697	6 941 811	7 080 647	7 222 260	7 366 705	7 514 039	7 664 320	7 817 606	8 631 269
Utbetalningar												
Ränta	3 242 400	3 234 294	3 226 188	3 218 082	3 209 976	3 201 870	3 193 764	3 185 381	3 176 307	3 166 485	3 155 853	3 088 011
Amortering	289 500	289 500	289 500	289 500	289 500	289 500	299 394	324 074	350 788	379 704	411 004	610 730
Avsättning till fond för yttre underhåll	108 800	124 106	141 566	161 482	184 199	210 113	239 672	273 389	311 851	355 722	405 766	783 609
Driftskostnader	2 132 200	2 174 844	2 218 341	2 262 708	2 307 962	2 354 121	2 401 204	2 449 228	2 498 212	2 548 176	2 599 140	2 869 660
Varmvatten	280 800	286 416	292 144	297 987	303 947	310 026	316 226	322 551	329 002	335 582	342 294	377 920
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	233 847
TV och Bredband	251 460	256 489	261 619	266 851	272 188	277 632	283 185	288 848	294 625	300 518	306 528	338 432
Fastighetsskatt garage	108 000	110 160	112 363	114 610	116 903	119 241	121 626	124 058	126 539	129 070	131 651	145 354
Summa utbetalningar	6 413 160	6 475 809	6 541 721	6 611 220	6 684 675	6 762 503	6 855 070	6 967 529	7 087 324	7 215 258	7 352 237	8 447 564
ÅRETS KASSAFLÖDE												
	300 000	65 614	130 530	194 476	257 136	318 144	367 189	399 176	426 715	449 062	465 370	183 705
KASSA ACKUMULERAD												
	300 000	365 614	496 144	690 621	947 756	1 265 900	1 633 090	2 032 265	2 458 980	2 908 042	3 373 412	5 424 234
Avgift per kvm	641	654	667	681	694	708	722	737	752	767	782	863
Procentuell höjning		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Handwritten signature

L. RESULTATPROGNOS ÅR 1-16

RESULTATPROGNOS ÅR 1 - 16													
Årlig kostnadsutveckling 2,0%													
Resultatprognos													
År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16	
Intäkter													
Årsavgifter	4 420 200	4 508 604	4 598 776	4 690 752	4 784 567	4 880 258	4 977 863	5 077 420	5 178 969	5 282 548	5 388 199	5 949 007	
Hyra lokal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Hyra garageplatser	1 623 000	1 655 460	1 688 569	1 722 341	1 756 787	1 791 923	1 827 762	1 864 317	1 901 603	1 939 635	1 978 428	2 184 344	
Uthyrda garageplatser	-162 300	-165 546	-168 857	-172 234	-175 679	-179 192	-182 776	-186 432	-190 160	-193 964	-197 843	-218 434	
Varmvatten från medlemmarna	280 800	286 416	292 144	297 987	303 947	310 026	316 226	322 551	329 002	335 582	342 294	377 920	
TV och Bredband	251 460	256 489	261 619	266 851	272 188	277 632	283 185	288 848	294 625	300 518	306 528	338 432	
Summa intäkter	6 413 160	6 541 423	6 672 252	6 805 697	6 941 811	7 080 647	7 222 260	7 366 705	7 514 039	7 664 320	7 817 606	8 631 269	
Kostnader													
Ränta	3 242 400	3 234 294	3 226 188	3 218 082	3 209 976	3 201 870	3 193 764	3 185 381	3 176 307	3 166 485	3 155 853	3 088 011	
Driftkostnader	2 132 200	2 174 844	2 218 341	2 262 708	2 307 962	2 354 121	2 401 204	2 449 228	2 498 212	2 548 176	2 599 140	2 869 660	
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	233 847	
Fastighetsskatt garage	108 000	110 160	112 363	114 610	116 903	119 241	121 626	124 058	126 539	129 070	131 651	145 354	
Varmvatten	280 800	286 416	292 144	297 987	303 947	310 026	316 226	322 551	329 002	335 582	342 294	377 920	
TV och Bredband	251 460	256 489	261 619	266 851	272 188	277 632	283 185	288 848	294 625	300 518	306 528	338 432	
Avskrivningar	9 901 040	9 901 040	9 901 040	9 901 040	9 901 040	9 901 040	9 901 040	9 901 040	9 901 040	9 901 040	9 040 080	7 892 133	
Summa kostnader	15 915 900	15 963 243	16 011 695	16 061 279	16 112 016	16 163 930	16 217 044	16 271 106	16 325 726	16 380 871	15 575 546	14 945 358	
ÅRETS BOKFÖRINGSMÄSSIGA RESULTAT													
	-9 502 740	-9 421 820	-9 339 444	-9 255 582	-9 170 205	-9 083 283	-8 994 784	-8 904 401	-8 811 687	-8 716 551	-7 757 940	-6 314 089	
Avgift per kvm	641	654	667	681	694	708	722	737	752	767	782	863	
Procentuell höjning		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	

SR
KF

M. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Beräknad enligt ekonomisk prognos Antagen inflationsnivå (2 %) och Antagen räntenivå i ek.plan							
Årsavgifter	4 420 200	4 508 604	4 598 776	4 690 752	4 784 567	4 880 258	5 388 199
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	641	654	667	681	694	708	782
Beräknad med ökad låneränta							
+1 procentenheter	5 578 200	5 663 709	5 750 986	5 840 067	5 930 987	6 023 783	6 515 290
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	809	822	835	847	861	874	945
+2 procentenheter	6 736 200	6 818 814	6 903 196	6 989 382	7 077 407	7 167 308	7 642 380
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	978	990	1002	1014	1027	1040	1109
+3 procentenheter	7 894 200	7 973 919	8 055 406	8 138 697	8 223 827	8 310 833	8 769 470
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	1146	1157	1169	1181	1193	1206	1273
Beräknad med minskad låneränta							
-1 procentenheter	3 262 200	3 353 499	3 446 566	3 541 437	3 638 147	3 736 733	4 261 109
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	473	487	500	514	528	542	618
-2 procentenheter	2 104 200	2 198 394	2 294 356	2 392 122	2 491 727	2 593 208	3 134 018
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	305	319	333	347	362	376	455
-3 procentenheter	946 200	1 043 289	1 142 146	1 242 807	1 345 307	1 449 683	2 006 928
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	137	151	166	180	195	210	291
Beräknad med ökad årlig inflation							
+1 procentenheter	4 420 200	4 516 399	4 614 756	4 715 321	4 818 145	4 923 281	5 485 576
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	641	655	670	684	699	714	796
+2 procentenheter	4 420 200	4 524 194	4 630 891	4 740 371	4 852 716	4 968 008	5 591 843
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	641	657	672	688	704	721	811
Beräknad med minskad årlig inflation							
-1 procentenheter	4 420 200	4 500 809	4 582 952	4 666 660	4 751 962	4 838 889	5 299 046
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	641	653	665	677	690	702	769
-2 procentenheter	4 420 200	4 493 014	4 567 284	4 643 040	4 720 311	4 799 127	5 217 493
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	641	652	663	674	685	696	757

NOT

Analysen återspeglar en matematisk uppställning vid olika ränte- och inflationsantaganden. Känslighetsanalysen är framräknad utifrån den räntesats som anges i kostnadskalkylen och har därmed en räntemarginal mot gällande marknadsräntor.

Utfallet av årsavgifterna är beroende av de räntesatser som fastställs vid den slutliga finansieringen.

Känslighetsanalysen bygger på principen att föreningen ska vara i samma likvida situation, det vill säga förändringar i räntekostnader respektive förändringar av poster som beror av inflationen, slår direkt på årsavgiften.

N. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman.

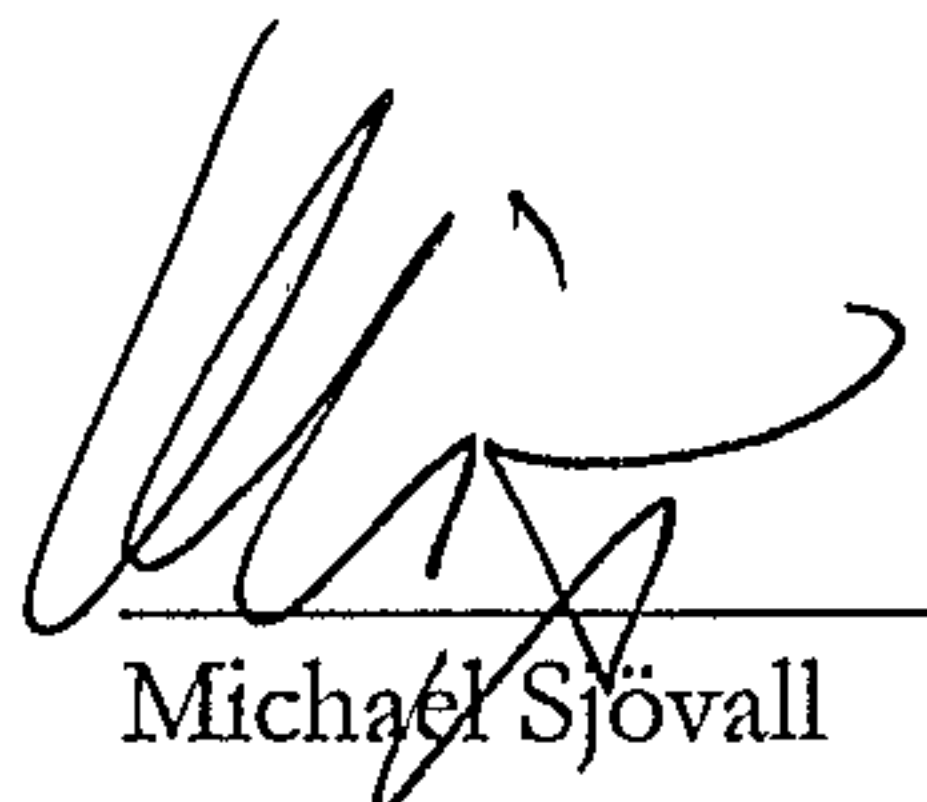
Styrelsen har uppdraget att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten i gott skick enligt föreningens stadgar. Detta gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall carport/förråd.

Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavarna hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

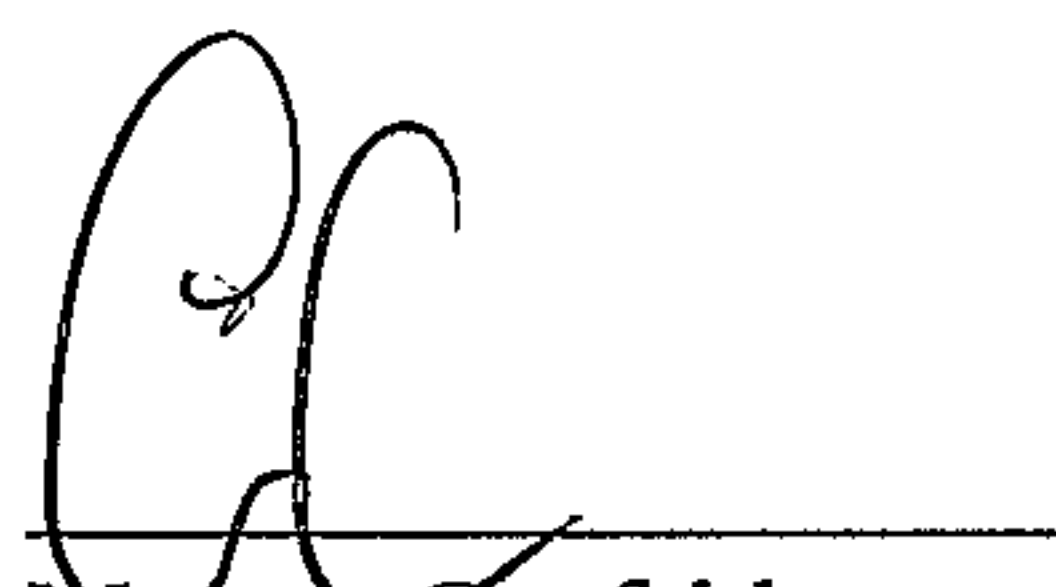
Stockholm, 2019-04-02



Michael Sjövall



Sara Albrecht Merkel



Marcus Gurfeldt



Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Nova Park, med org.nr. 769630-4299, får härmed avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer, per detta datum, 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.

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.

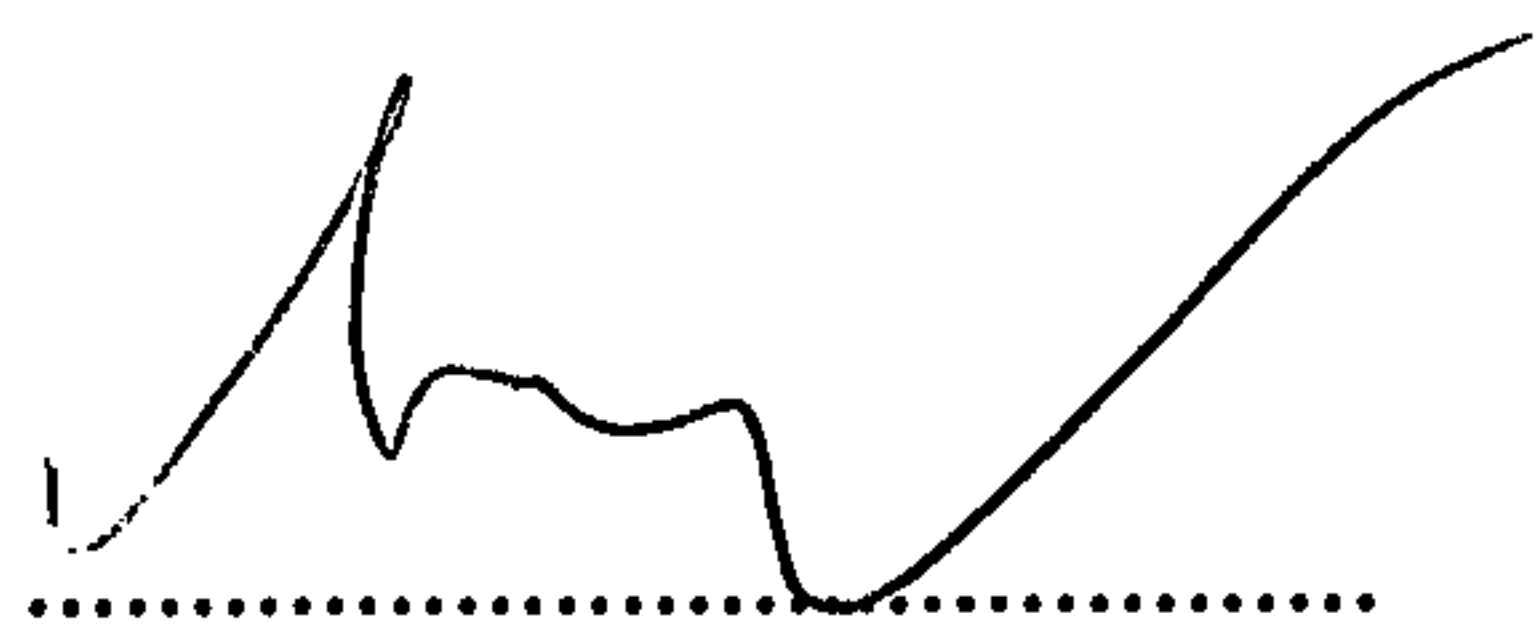
Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna skall täcka driftkostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och avsättning för yttre underhåll kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

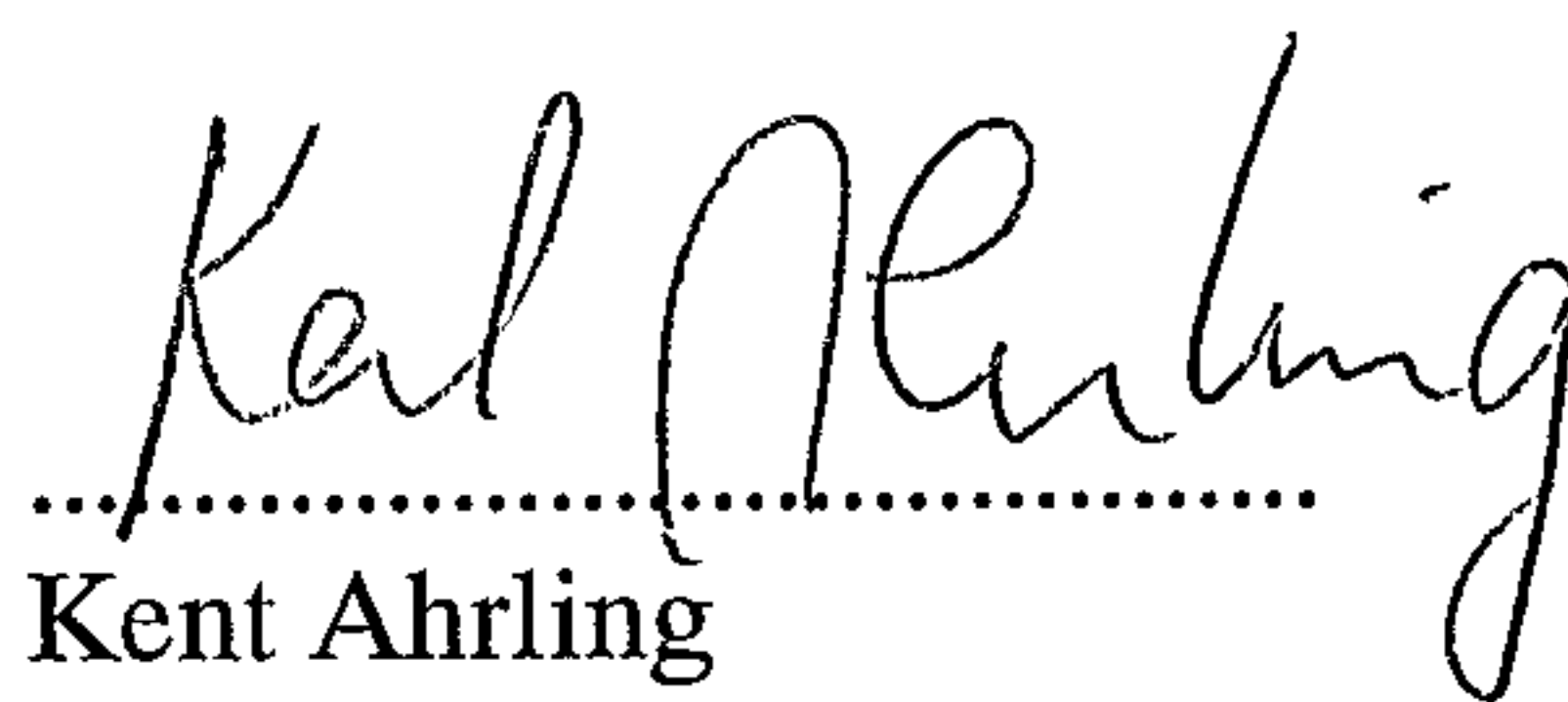
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt **bilaga 1** genomgått.

Stockholm 2019-04-12



Anders Berg
Fastighetsjurist

Stockholm 2019-04-12



Kent Ahrling
Civilekonom

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga till intyg avseende ekonomisk plan för Brf Nova Park, org. nr. 769630-4299.

Registreringsbevis Brf Nova Park 2019-01-10,
stadgar registrerade 2018-11-10,
fastighetsdatautdrag 2019-03-26,
beräkning av taxeringsvärde odaterad,
bankoffert SBAB 2019-04-01,
amorteringsplan 2019-04-11,
bygglov 2017-03-23,
GA bildande 2016-12-16,
servitutsavtal mellan Fastighets AB Nordstation kvarter 5, Nordstation II Fastighets AB och
Brf Nova Park 2018-02-23,
ÅR 2017 Einar Mattsson Projekt AB,
aktieöverlåtelseavtal mellan Nordstation Holding AB och Brf Nova Park 2018-02-23,
tillägg aktieöverlåtelseavtal mellan Nordstation Holding AB och Brf Nova Park 2019-01-25,
totalentreprenadkontrakt mellan Einar Mattsson Projekt AB och Brf Nova Park inklusive
särskilda bestämmelser bl a avseende åtagande att förvärva osålda lägenheter 2018-02-23,
köpeavtal mellan Brf Nova Park och Fastighets AB Nordstation kvarter 5 2019-01-25,
överenskommelse mellan Brf Nova Park, Einar Mattsson AB och Nordstation Holding AB
utkast,
insatsgarantiförsäkring Nordic Guarantee Försäkringsaktiebolag 2019-04-11.

