
Ekonomisk Plan
för

Brf New York 8

Org.nr 769642-0053

Ekonomisk Plan

för

BRF NEW YORK 8

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- 1. Allmänna förutsättningar**
 - 1.1 Syfte med upplåtelsen
 - 1.2 Tillträde
 - 1.3 Avsättning till renoveringsfond
 - 1.4 Uträkning av insatser och avgifter samt villkor för senare inträde
 - 1.5 Taxeringsuppgifter
 - 1.6 Fastighetsförsäkring
 - 1.7 Servitut och nyttjanderätter
 - 1.8 Planer
 - 1.9 Uttagna pantbrev
 - 1.10 Frivillig momsregistrering
 - 1.11 3 kap 1§ Bostadsrättslagen
- 2. Beskrivning av fastigheten**
- 3. Lägenhetsbeskrivning**
- 4. Föreningens anskaffningskostnad**
 - 4.1 Kostnader för anskaffning
 - 4.2 Finansiering av anskaffning
- 5 Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga utgifter**
 - 5.1 Anlitat bank och lånebelopp
 - 5.2 Räntor och amortering
 - 5.3 Driftkostnader
 - 5.4 Skatter och avsättningar
- 6 Beräkning av föreningens årliga intäkter och lägenhetsredovisning**
 - 6.1 Sammanställning av intäkter
- 7 Redovisning av boendekostnader**
- 8 16-års simulering av föreningens årliga kostnader och intäkter**
- 9. Känslighetsanalys**
 - 9.1 Nyckeltal
- 10. Särskilda förhållanden, anmälan om registrering**
- 11. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg, BL 3 kap 2§**
- 12. Teknisk utredning**

1. Allmänna förutsättningar

- 1.1 Brf New York 8, reg.nr. 769642-0053, som registrerades 2023-07-21, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.
- 1.2 Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheten Stockholm New York 8 belägen på Sandhamnsgatan 1 i Stockholm under oktober 2023 och per samma tidpunkt upplåta lägenheter till medlemmarna med omgående tillträde. Förutsättningarna för köpet är till alla delar kända. Inflyttning har skett i 22 lägenheter. 18 lägenheter är tomställda. Underhållsbehov har fastställts genom Teknisk besiktning (12). Finansiering av omedelbart underhållsbehov (1.3) sker genom att medel avsätts till renoveringsfond.
- 1.3 Kronor 4,5 milj. avsätts till renoveringsfond.
- 1.4 Insatserna har beräknats efter en funktion av BOA och aktuella hyror. Resultatet blir i förhållande till den minsta lägenheten, lägre insats/kvm ju större lägenhet. Insatserna ökas med 2 % per våningsplan fr.o.m. våningsplan 2. För lägenheterna nr 6 och 7 belägna direkt ovanför restaurangen har insatserna sänkts med kr 150 000. Årsavgifterna beräknas efter andelstal. Lägenhetsytorna (BOA) är ej kontrollmätta utan hämtade från aktuell lägenhetsförteckning. Fysisk person som är hyresgäst i fastigheten vid förvärvet har rätt att inom 6 månader från köpestämman acceptera köperbudandet. Sådant köp inom 1 månad medför ingen tilläggskostnad. Vid senare köp, dock inom 6 månader, har föreningen rätt att påföra upplåtelseavgift med f.n. högst 5,5% (årlig ränta) på den insats som angivits i denna ekonomiska plan. Efter 6 månader gäller marknadspris.
- 1.5 Boarea (BOA) 2 212 kvm. Lokalyta (LOA) 260 Kvm. Markareal 1 268 kvm. Taxeringsvärde tkr 128 939 varav markvärde tkr 83 041 och byggnadsvärde tkr 45 898. Värdeår 1942
- 1.6 Fastigheten kommer att på tillträdesdagen vara fullförsäkrad med tillägg av ansvarsförsäkring för styrelsen
- 1.7 Servitut, gemensamhetsanläggningar och nyttjanderätter
Inga avtalsrättigheter
Rättigheter:
- 1.8
- | | |
|------------------|--------------------|
| Avtalsservitut | D202000209553:1.1 |
| Avtalsservitut | D202000231767:1.1 |
| Officialservitut | 0180K-2027-15505.1 |
- 1.9 Planer:
- | Plantyp | Datum | Akt | Status | Plannamn |
|------------|------------|-------------------|--------|------------|
| Detaljplan | 2018-06-08 | 0180K-P2014-03804 | Beslut | New York 1 |
- 1.10 Fastigheten är registrerad för frivillig moms. Ingående moms kan kvittas med 10,52% mot utg. moms.
- 1.11 I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ Bostadsrättslagen (BL) har styrelsen upprättat följande Ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetsförvärv på överenskommen köpeskilling, som även är det totala och slutliga priset på fastigheten och som tillsammans med kostnader för förvärvet jämte avsättning till renoveringar utgör den slutliga anskaffningskostnaden.

2. Beskrivning av fastigheten

Byggnadstyp	Gatuhus uppfört i sju våningsplan. Ett trapphus. I källarplanet finns teknikutrymmen, soprum samt mindre lägenhetsförråd. Lägenhetsförråd på vind. Antal lägenheter 40 st, BOA 2 212 kvm, LOA 260 kvm
Byggnadsår	1942
Antal våningar	7
Grund	Murar till berg
Stomme	Betong och lättbetong
Bjälklag	Bjälklag över källare: Betong Mellanbjälklag: Betong Vindsbjälklag: Betong
Fasader	Putsade.
Yttertak	Valmat sadeltak med beläggning av betongpannor. Plåtarbeten är målade galvaniserade plåt.
Fönster	2-glas kopplade isolerglas i inre fönsterrutan. Karmar och bågar av trä.
Uppvärmning	Vattenburen värme från undercentral.
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation i lägenheterna. Separat frånluftsfläkt för tvättstugan. Ett till- och frånluftsagregat för restaurangen. OVK (O bligatorisk V entilations K ontroll) är utförd och giltig till 2028-02-22 för lägenheterna och 2025-02-24 för restaurangen.
Sophantering	Sopnedkast på gården mot vägen. Det finns även ett grovsoprum i byggnaden med ingång utifrån
Vindsplan	1 lägenhet samt lägenhetsförråd.
Balkonger	Balkongplattor av betong, balkongfront av plåt
Tvättstuga	I gatuplanet med 2st TM, 1 TT, torkskåp.

3. Lägenhetsbeskrivning

Hall	Golv Vägg Tak	Marmor Tapet Målat
Vard.rum	Golv Vägg Tak Övrigt	Parkett Tapet Målat Flera lägenheter har öppen spis. ¹
Sovrum	Golv Vägg Tak	Parkett Tapet Målat
Kök	Golv Vägg Tak Övrigt	Laminat Målade Målat Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn, kyl/frys.
Badrum	Golv Vägg Tak Övrigt	Klinker Kakel Målat Normal badrumsinredningen med dusch. WC och tvättställ.
Balkonger	Golv Räcke	Betong Metall med skärmar i plåt

Beskrivningen speglar genomsnittligt utförande och kan vara ofullständig

¹ Samtliga öppna spisar är i bruk och ej belagda med eldningsförbud. Bostadsrätterna kommer att i förekommande fall upplåtas med skötselansvar för egen öppen spis.

4. Föreningens anskaffningskostnad och finansiering

4.1	Anskaffning	
4.1.1	Köpeskilling för föreningens fastighet	160 000 000
4.1.2	Lagfart	2 400 000
4.1.3	Pantbrev	551 400
4.1.4	Bildningskostnader	950 000
4.1.5	Kassa, avsättning för renoveringar	4 650 000
	Total anskaffningskostnad	168 551 400
4.2	Finansiering	
4.2.1	Insatser 100%	139 429 809
4.2.2	Avgår insatser för ej upplåtna lägenheter	-13 942 981
4.2.3	Insatser 90%	125 486 828
4.2.4	Föreningens bank	27 570 000
4.2.5	Wallenstam ²	12 500 000
4.2.6	Wallenstam ³	3 000 000
	Summa finansiering	168 556 828

5. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga utgifter

Specifikation av lån som beräknas upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av de årliga kapitalkostnaderna. Som säkerhet för lån lämnas nya pantbrev i fastigheten.

5.1	Föreningens bank	
	Lånebelopp	Räntesats
	27 570 000	Snitt ränta 4,75% ⁴
5.2	Kapitalkostnader	
5.2.1	Räntor	1 309 575
5.2.2	Amortering ⁵	229 750
		<u>1 539 325</u>
5.3	Driftkostnader	
5.3.1	Värme fastighetsel	510 000
5.3.2	Vatten och avlopp	137 000
5.3.3	Renhållning.	60 000
5.3.4	Städning fastighetsskötsel	100 000
5.3.5	Försäkring.	35 000
5.3.6	Ekonomisk förvaltning	95 000
		<u>937 000</u>
5.4	Avsättningar skatt, avgift	
5.4.1	Avsättning till yttre fond ⁶	120 000
5.4.2	Fastighetsavgift, kr 1 589/lgh	63 560
5.4.3	Fastighetsskatt	28 980
5.4.4	Avskrivning ⁷	570 000
		<u>782 540</u>
	Summa kostnader	<u>3 258 865</u>

² Lånet avses motsvara summan av de insatser för lägenheter som ej blir upplåtna med bostadsrätt på tillträdesdagen. Lånet löper räntefritt och amorteras, när kvarvarande hyresrätt kan upplåtas, med den insats som angivits i den ekonomiska planen. Upplåtelse sker till Wallenstam som sedan överlåter till slutanvändare. Övervärde vid överlåtelsen tillfaller Wallenstam

³ Föreningen kan överta bygglov för en lägenhet på vinden. För att möjliggöra detta disponerar föreningen lgh nr 38 som för närvarande ingår i blockuthyrningen. Antingen säljer föreningen lägenheten och löser lånet eller etableras vinden och lägenheten utgör del av den eventuella vindsvåningen.

⁴ Vid denna plans upprättande är snitträntan 4,75%. Föreligger erbjudande från Wallenstam att placera lånet till 4,5% ränta.

⁵ Amorteringsfrihet kan komma att utnyttjas

⁶ Avsättning görs inledningsvis med tkr 120 per år.

⁷ Avskrivning beräknas med 1% på anskaffningsvärdet för byggnaden. Avskrivningen behandlas som en bokföringstransaktion i årsbokslutet, Jmf avsnitt 8.11, och påverkar inte kassaflödet men resultatet.

Handwritten signature

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter och lägenhetsredovisning

Våning	Lägenhet			Andelstal		Insats		Avgift		
	nr	ej uthyr	kvm	Årsavgift	Kapital	total	kvm	år	Mån	kvm
1	1		36	1,7500%	1,6231%	2 275 000	63 194	28 428	2 369	790
	2		50	2,3442%	2,1742%	3 047 488	60 950	38 081	3 173	762
	3		50	2,3442%	2,1742%	3 047 488	60 950	38 081	3 173	762
	4		36	1,7500%	1,6231%	2 275 000	63 194	28 428	2 369	790
	5		47	2,2210%	2,1043%	2 944 991	62 659	36 079	3 007	768
2	6		65	2,9272%	2,6581%	3 731 518	57 408	47 552	3 963	732
	7		78	3,3876%	3,0943%	4 341 992	55 667	55 031	4 586	706
	8		36	1,7500%	1,6581%	2 320 500	64 458	28 428	2 369	790
	9		50	2,3442%	2,2211%	3 108 438	62 169	38 081	3 173	762
	10		50	2,3442%	2,2211%	3 108 438	62 169	38 081	3 173	762
3	11		47	2,2210%	2,1487%	3 002 736	63 888	36 079	3 007	768
	12		65	2,9272%	2,8320%	3 957 626	60 887	47 552	3 963	732
	13		78	3,3876%	3,2774%	4 580 071	58 719	55 031	4 586	706
	14		36	1,7500%	1,6931%	2 366 000	65 722	28 428	2 369	790
	15		50	2,3442%	2,2679%	3 169 388	63 388	38 081	3 173	762
4	16		50	2,3442%	2,2679%	3 169 388	63 388	38 081	3 173	762
	17		47	2,2210%	2,1931%	3 060 481	65 117	36 079	3 007	768
	18		65	2,9272%	2,8905%	4 033 735	62 057	47 552	3 963	732
	19		78	3,3876%	3,3452%	4 668 149	59 848	55 031	4 586	706
	20		36	1,7500%	1,7281%	2 411 500	66 986	28 428	2 369	790
5	21		50	2,3442%	2,3148%	3 230 338	64 607	38 081	3 173	762
	22		50	2,3442%	2,3148%	3 230 338	64 607	38 081	3 173	762
	23		47	2,2210%	2,2375%	3 118 226	66 345	36 079	3 007	768
	24		65	2,9272%	2,9491%	4 109 843	63 228	47 552	3 963	732
	25		78	3,3876%	3,4129%	4 756 227	60 977	55 031	4 586	706
6	26		36	1,7500%	1,7631%	2 457 000	68 250	28 428	2 369	790
	27		50	2,3442%	2,3617%	3 291 288	65 826	38 081	3 173	762
	28		50	2,3442%	2,3617%	3 291 288	65 826	38 081	3 173	762
	29		47	2,2210%	2,2820%	3 175 971	67 574	36 079	3 007	768
	30		65	2,9272%	3,0076%	4 185 951	64 399	47 552	3 963	732
7	31		78	3,3876%	3,4807%	4 844 306	62 106	55 031	4 586	706
	32		36	1,7500%	1,7981%	2 502 500	69 514	28 428	2 369	790
	33		50	2,3442%	2,4086%	3 352 237	67 045	38 081	3 173	762
	34		50	2,3442%	2,4086%	3 352 237	67 045	38 081	3 173	762
	35		47	2,2210%	2,3264%	3 233 716	68 802	36 079	3 007	768
8	36		65	2,9272%	3,0662%	4 262 059	65 570	47 552	3 963	732
	37		162	5,3536%	6,5670%	9 041 986	55 918	86 967	7 247	538
	38		36	1,7500%	1,8331%	2 548 000	70 778	28 428	2 369	790
	39		50	2,3442%	2,4555%	3 413 187	68 264	38 081	3 173	762
	40		50	2,3442%	2,4555%	3 413 187	68 264	38 081	3 173	762

Block uth, kvm 803 Medelvärden 3 485 745 63 944
Median 3 230 338 64 144
Aritmetriskt 3 137 171 63 042

Total BOA, kvm 2 212 100,0000% 100,0000% 139 429 809 1 624 466
Ansl.grad 90% 1 991 125 486 828 1 462 019

h

6.1 Sammanställning av intäkter

Årsavgifter	1 462 019
Hyror lgh ⁸	427 457
Hyror lokal ⁹	657 915
P-platser	158 760
SUMMA INTÄKTER	2 706 151

7. Redovisning av boendekostnader¹⁰

Våning	Lägenhet			Boendekostnader vid olika räntesatser exkl amort (1%)						
	nr	ej uthyrd	kvm	4,75%	4,50%	4,00%	Amort 1%			
1	1		36	8 673	36%	8 341	31%	7 677	20%	1 896
	2		50	11 617	38%	11 173	33%	10 284	22%	2 540
	3		50	11 617	38%	11 173	33%	10 284	22%	2 540
	4		36	8 673	36%	8 341	31%	7 677	20%	1 896
2	5		47	11 167	40%	10 737	35%	9 878	24%	2 454
	6		65	14 302	41%	13 758	35%	12 670	25%	3 110
	7		78	16 617	41%	15 984	35%	14 717	25%	3 618
	8		36	8 799	38%	8 460	33%	7 783	22%	1 934
	9		50	11 786	40%	11 333	35%	10 426	24%	2 590
	10		50	11 786	40%	11 333	35%	10 426	24%	2 590
3	11		47	11 327	42%	10 889	37%	10 013	26%	2 502
	12		65	14 929	47%	14 351	41%	13 197	30%	3 298
	13		78	17 277	46%	16 609	41%	15 273	29%	3 817
	14		36	8 925	40%	8 580	35%	7 890	24%	1 972
	15		50	11 955	42%	11 493	36%	10 569	25%	2 641
	16		50	11 955	42%	11 493	36%	10 569	25%	2 641
4	17		47	11 487	44%	11 040	39%	10 148	27%	2 550
	18		65	15 139	49%	14 551	43%	13 375	32%	3 361
	19		78	17 521	48%	16 840	43%	15 478	31%	3 890
	20		36	9 051	42%	8 699	37%	7 996	25%	2 010
	21		50	12 124	44%	11 653	38%	10 711	27%	2 692
	22		50	12 124	44%	11 653	38%	10 711	27%	2 692
5	23		47	11 647	46%	11 192	40%	10 282	29%	2 599
	24		65	15 350	51%	14 751	45%	13 552	33%	3 425
	25		78	17 765	50%	17 071	45%	15 684	33%	3 964
	26		36	9 177	44%	8 819	38%	8 102	27%	2 047
	27		50	12 293	46%	11 813	40%	10 853	29%	2 743
	28		50	12 293	46%	11 813	40%	10 853	29%	2 743
6	29		47	11 807	48%	11 344	42%	10 417	31%	2 647
	30		65	15 561	53%	14 951	47%	13 730	35%	3 488
	31		78	18 009	52%	17 302	46%	15 889	35%	4 037
	32		36	9 303	46%	8 938	40%	8 208	29%	2 085
	33		50	12 462	48%	11 973	42%	10 995	31%	2 794
	34		50	12 462	48%	11 973	42%	10 995	31%	2 794
7	35		47	11 967	50%	11 495	44%	10 552	32%	2 695
	36		65	15 772	55%	15 151	49%	13 907	37%	3 552
	37		162	32 301	66%	30 982	59%	28 345	46%	7 535
	38		36	9 429	48%	9 057	42%	8 314	30%	2 123
	39		50	12 631	50%	12 133	44%	11 138	32%	2 844
	40		50	12 631	50%	12 133	44%	11 138	32%	2 844

⁸ Avser hyror från kvarvarande hyresrätter.

⁹ Hyresgästen är under rekonstruktion men avser att fortsätta verksamheten i fastigheten. Wallenstam lämnar hyresgaranti under 1 år fr.o.m. föreningens övertagande av fastigheten.

¹⁰ Procentsatsen i matrisen visar skillnaden mellan nuvarande hyra och blivande boendekostnad. I boendekostnaden ingår avgift till föreningen och redovisas netto, efter skatteavdrag.

8 16-års simulering av föreningens årliga kostnader och intäkter

	År	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16	
1	Årsavgifter	tkr	1 462	1 477	1 491	1 506	1 521	1 544	1 567	1 591	1 615	1 639	1 664	1 688	1 714	1 740	1 766	1 792
2	Hyror lgh	tkr	427	436	445	454	463	472	481	491	501	511	521	531	542	553	564	575
3	Hyra Garage, lokal	tkr	817	817	817	841	841	841	866	866	866	892	892	919	919	947	947	975
4	Driftkostnader	tkr	-937	-956	-975	-994	-1 014	-1 035	-1 055	-1 076	-1 098	-1 120	-1 142	-1 165	-1 188	-1 212	-1 236	-1 261
5	Yttre fond	tkr	-120	-120	-120	-120	-120	-120	-120	-120	-120	-120	-120	-120	-120	-120	-120	-120
6	Fastighetsskatt	tkr	-110	-112	-114	-117	-119	-121	-124	-126	-129	-131	-134	-137	-139	-142	-145	-148
7	Driftnetto	tkr	1 539	1 542	1 544	1 570	1 572	1 582	1 616	1 626	1 636	1 671	1 681	1 718	1 728	1 765	1 775	1 814
8	Läneräntor	tkr	-1 310	-1 312	-1 315	-1 299	-1 300	-1 302	-1 303	-1 305	-1 306	-1 306	-1 307	-1 307	-1 307	-1 307	-1 307	-1 306
9	Amortering banklån	tkr	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230	-230
10	Kassaflöde	tkr	0	-0	-1	42	42	50	83	91	100	135	144	181	191	228	239	278
11	Bokföringsmässig avskr.	tkr	-570	-570	-570	-570	-570	-570	-570	-570	-570	-570	-570	-570	-570	-570	-570	-570
12	Resultat i årsredovisn	tkr	-340	-340	-341	-298	-298	-290	-257	-248	-240	-205	-195	-159	-149	-111	-101	-62
Likviditet																		
13	Ingående kassa	tkr	4 650	270	390	509	671	833	1 002	1 205	1 417	1 637	1 892	2 157	2 457	2 768	3 116	3 475
14	Uttag för renoveringar	tkr	-4 500															
15	Årets kassaflöde	tkr	0	-0	-1	42	42	50	83	91	100	135	144	181	191	228	239	278
16	Yttre fond	tkr	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
17	Kassa	tkr	270	390	509	671	833	1 002	1 205	1 417	1 637	1 892	2 157	2 457	2 768	3 116	3 475	3 873
Uppräkning av räntor med 5 p																		
	%	4,75%	4,80%	4,85%	4,90%	4,95%	5,00%	5,05%	5,10%	5,15%	5,20%	5,25%	5,30%	5,35%	5,40%	5,45%	5,50%	5,50%
	tkr	27 570	27 340	27 111	26 501	26 271	26 041	25 812	25 582	25 352	25 122	24 893	24 663	24 433	24 203	23 974	23 744	23 514
	kr	12 464	12 360	12 256	11 980	11 877	11 773	11 669	11 565	11 461	11 357	11 253	11 150	11 046	10 942	10 838	10 734	10 630

- 1) Årsavgifterna beräknas att höjas med 2 % per år t.o.m. år 5 därefter med 1,5%
- 2)¹¹ Hyror antas öka med 1,5% per år
- 3) Lokal, P-platser
- 4) Driftkostnaderna beräknas öka med antagen inflation 2% per år.
- 5)¹² Avsättning till yttre fond föreslås, i avvaktan på underhållsplan, vara tkr 120
Fastighetsavgift ökar med antagen inflation 2% per år, Fastighetsavgift 1% på taxvärde för lokaler. Fastighetsavgift är 1 589/1gh
Resultat före räntebetalningar och amorteringar
- 6) Räntesats under prognosperioden är 4,75 % med årlig uppräknings av 5 räntepunkter (0,05%). Med hänsyn till den osäkerhet om utvecklingen av räntan som råder kan det visa sig att den framtida räntan blir högre eller lägre än den som antagits för prognostiden.
- 7) Föreningslånet amorteras med tkr 228
- 8) Kassaflöde = föreningens överskott
- 9) Enligt Bokföringsnämndens anvisningar ska avskrivning på föreningens byggnad göras med 1% per år.
Avskrivningsunderlaget beräknas: taxeringsvärde för byggnaden / totala taxeringsvärdet x anskaffningskostnaden.
Redovisat resultat i föreningens årsbokslut
- 10) Avsättning för renoveringar i enlighet med den tekniska besiktningen
Simulerade uttag för utförda renoveringsåtgärder
- 11) Årets kassaflöde
- 12)¹³ Yttre fond
- 13) Disponibelt kapital

¹¹ Hyror för efter ombildningen kvarvarande hyresgäster bestäms i förhandlingsordning mellan Fastighetsägareföreningen och Hyresgästföreningen.

¹² Den i samband med ombildningen framtagna besiktningen och däri angivet renoveringsbehov, avses gälla under de första 5 åren. Därefter gäller ny underhållsplan.

¹³ Avsättning till yttre fond görs efter beslut av ordinarie föreningsstämma. Avsättningen påverkar balanserat resultat.

9. Känslighetsanalys

Räntescenarios				Inflationsscenarios			
Ränta i prognos 4,75% ¹⁴				Inflation i prognos 2,00%			
Årsavgift (kr/kvm) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta				Årsavgift (kr/kvm) enligt prognos respektive vid en procentenhets högre och lägre inflation.			
År	1%-enhet lägre rta	Ränta i prognos	1 %-enhet högre rta	År	2 %-enhet högre infl (4%)	Inflation prognos	3 %-enhet högre infl (5%)
1	596	734	873	1	734	734	734
2	605	742	879	2	753	742	758
3	613	750	886	3	771	750	782
4	603	736	869	4	769	736	786
5	611	743	875	5	789	743	813
6	620	751	882	6	810	751	841
7	616	746	875	7	819	746	858
8	625	753	882	8	841	753	889
9	634	761	888	9	864	761	922
10	629	756	882	10	876	756	943
11	638	763	888	11	901	763	979
12	634	757	881	12	913	757	1 003
13	642	765	888	13	940	765	1 043
14	638	759	881	14	955	759	1 071
15	642	765	888	15	940	765	1 043
16	638	759	881	16	955	759	1 071

Angivna årsavgifter per kvadratmeter ger 0-resultat för respektive år

9.1 Nyckeltal per kvm

Insats	64 050
Årsavgift	734
Banklån	12 464

¹⁴ Angivna årsavgifter är, utöver utfall vid högre respektive lägre ränta, uppräknade med 5 räntepunkter (0,05 %) per år.

6

10. Särskilda förhållanden

- 10.1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och eventuell upplåtelseavgift med belopp som angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
Pantsättnings- och överlåtelseavgift får tas ut i enlighet med föreningens stadgar.
- 10.2 Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.
- 10.3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick. Vad gäller installationer mm hänvisas till vad som stadgas under – Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter – i föreningens stadgar.
- 10.4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 10.5 Styrelsen upplyser att föreningen är skyldig att vidtaga bokföringsmässig avskrivning med minst 1% av föreningens byggnadsvärde. Detta påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte föreningens likviditet. I 11-års simuleringen (punkt 8.12) visas det redovisade bokföringsmässiga resultatet efter avskrivningar.
- 10.6 Styrelsen anholder härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm den 13 augusti 2023
Brf New York 8


Anders Wollbeck


Catarina Bitkover


Moa Fredriksson Ioannou


Dan Marmbrant


Magnus Svensson



INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen New York 8 (769642-0053), Stockholm. Vi får i anledning härav avge intyg enligt följande.

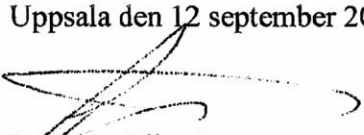
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer per detta datum, överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden. Den ekonomiska planen redovisar föreningens slutliga förvärvskostnad.

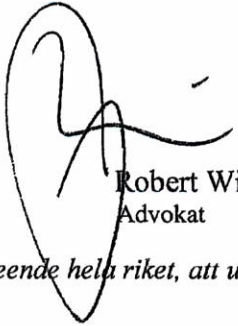
Vi har inte själva gjort någon besiktning av byggnader, men vi har tagit del av protokoll.

Föreningen kommer att inneha 40 bostäder avsedda att upplåtas med bostadsrätt. På föreningens fastighet finns en byggnad varvid ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller kraven enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att planen framstår som hållbar.

Uppsala den 12 september 2023


Lennart Fällström
Fastighetsekonom


Robert Wikström
Advokat

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

Handlingar tillgängliga till grund för intyg

Registreringsbevis	2023-07-21
Stadgar	2023-07-21
Fastighetsdatautdrag	2023-05-02
Besiktningssprotokoll	2023-06-22
Finansieringsoffert	2023-07-07
Försäkringsoffert	2023-07-06
Fastighetsköpavtal	utkast att signeras vid tillträde