

BRF KVARNHOLMEN SÖDRA

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Kvarnholmen Södra

Organisationsnummer: 769639-6337

Kommun: Nacka

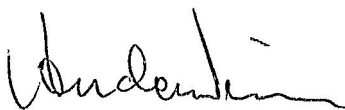
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 6
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 9
	Lägenhetstabell	Sida 10
F.	Ekonomisk prognos	Sida 13
G.	Känslighetsanalys	Sida 14
H.	Nyckeltal	Sida 15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2023-07-05

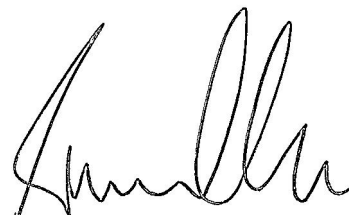
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARNHOLMEN SÖDRA



Anders Willner



Anders Harlin



Göran Olsson



BRF KVARNHOLMEN SÖDRA

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kvarnholmen Södra har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av fyra bostadshus innehållande sammanlagt 99 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 4 2023 och avslutas under kvartal 2 2024.

Upplåtelse av bostadsrätterna har påbörjats och avslutas preliminärt under kvartal 4 2023, dock senast i samband med sista inflyttning.

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

Årsavgifterna som fördelas efter insats beräknas öka med ca 19 % totalt mellan år 1 till år 4.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade (2022-12-01) samt tilläggsavtal daterat 2023-07-05.

Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån har skett.

Föreningen tecknar avtal med SEB avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2021-06-09.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen avser även att teckna förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 6 § & 8 § med denna ekonomiska plan som grund och ta emot förskott med totalt 9 900 000 kronor. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 9 § i bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Denna ekonomiska plan ersätter tidigare ekonomisk plan daterad 2022-12-01

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Sicklaön 38:44, Nacka
Adress:	Södra vägen 37-57
Tomtens areal:	ca 5 061 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 7 418 kvm
Biarea enligt tabell:	ca 4 kvm
Lokalarea:	ca 187 kvm
Byggnadernas utformning:	4 bostadshus i 6-8 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	99 st

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

Parkering

68 garageplatser i gemensamhetsanläggning

4 MC-platser i gemensamhetsanläggning

7 parkeringsplatser för besökare i gemensamhetsanläggning

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

BRF KVARNHOLMEN SÖDRA

Uthyrningslokaler

Föreningen har 3 st (ca 146 m²) lokaler för uthyrning i gatuplanet i hus 1 & 4 (planerade för kontorsverksamhet) och 1 st gemensamhetslokal (ca 41 m²) i gatuplan.

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Fastigheten belastas av servitut avseende ledningar för vatten och avlopp till förmån för fastighet Sicklaön 38:37.

Föreningen förbinder sig att utan ersättning upplåta Fastigheteten till förmån för fastighet ägd av Nacka kommun för ändamålet gångväg.

Fastigheten ska tillförsäkras förmånservitut att på intilliggande kommunala fastighet få anlägga, nyttja, underhålla och bibehålla del av byggnadskonstruktion samt dräneringsledningar. JM AB förbinder sig att tillse att rättigheten tillskapas utan ersättning för föreningen.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet kommer att delta i:

Gemensamhetsanläggningar avseende garage med därtill hörande tekniska anordningar, garageramp och gård samt andra för fastigheten erforderliga gemensamhetsanläggningar.

Andelstalen är ännu inte fastställda.

Gemensamhetsanläggningarna ska förvaltas genom samfällighetsförening.

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

Angöringsväg

Cykelställ

Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats och belysning

BRF KVARNHOLMEN SÖDRA

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme
Undercentral fjärrvärme och vatten, elrum, fläktrum, telerum
Fyra hissar, tre lyftplattformar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Styrelserum/gemensamhetslokal
Utrymme för källsortering av sopor, sopsuganläggning
Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd
Kabel för bredband med telefoni och TV
Varmvatten-/vattenmätare
Elmätare
Extra lägenhetsförråd för uthyrning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på packad sprängbotten
Stomme:	Betong
Ytterväggar:	Puts/plåt/träpanel eller betong på betongyttervägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Sedum/papp
Trappor:	Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik eller klinker
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Trä/aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer alternativt handdukstork i Bad/WC.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning.

Lokaler: Mekanisk till- och frånluftsventilation.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Hushållsel

Gemensamt el-abonnemang med undermätning av hushållsel för varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

2023070714302

BRF KVARNHOLMEN SÖDRA

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat Avtorkbart stänkskydd	Målat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har två kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa/Spisfläkt Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång
Bad/dusch WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Kombimaskin eller Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum Handdukstork Torkställning
Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Skåpinredning Tvättmaskin och torktumlare
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

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

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Rum	Parkett	Målat	Undertak av ljudabsorbenter	Toalett, avsättning för penry
Rum	Klinker	Kakel	Undertak av ljudabsorbenter	Sanitetsutrustning

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.
Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.
Föreningen innehar fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden –
för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.
Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

BRF KVARNHOLMEN SÖDRA

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *)	698 700 000 kr
Ospecificerat (kassa)	10 000 kr
Beräknad anskaffningskostnad	698 710 000 kr

*) Enligt entreprenadkontraktet tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokaler i sin helhet entreprenören. Uthyrning sker till hyresgäst med momspliktig verksamhet under minst 10 år.

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2022, värdeområde	0182291
Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca	226 800 tkr
Taxeringsvärde bostäder, mark ca	99 900 tkr
Taxeringsvärde lokaler ca	4 200 tkr
Taxeringsvärde garage ca	12 100 tkr

2023070714504

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	Ränte- garanti 4) 1,0%	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	29 775 000	1	5,50%	1 637 625	-297 750		1 339 875
Bottenlån	29 775 000	2	5,50%	1 637 625	-297 750		1 339 875
Bottenlån	29 775 000	3	5,40%	1 607 850	-297 750		1 310 100
Bottenlån	29 775 000	4	5,30%	1 578 075	-297 750		1 280 325
Amortering						715 000	715 000
S:a lån	119 100 000			6 461 175	-1 191 000	715 000	5 985 175
Insatser	321 073 000						
Upplåtelseavgifter	258 537 000						
S:a finansiering	698 710 000						

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**5 985 175**

- Beräknad lånetid 50 år.
- Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 år och 4 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- Genomsnitt av antagna räntor per 2023-06-30 för föreningens samtliga lån: 5,43%
Genomsnitt av aktuella räntor per 2023-06-30: 5,11%
Antagen genomsnittsränta innehåller en räntereserv på: 0,32%
- JM AB lämnar en begränsad räntegaranti till föreningen innebärande att JM AB ska ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 4,5 % (bindningstid 1 år), 4,5 % (bindningstid 2 år), 4,4 % (bindningstid 3 år), 4,3 % (bindningstid 4 år) under respektive låns första bindningstid.
Garantin är begränsad till max 1 %-enhet per lån och år för respektive lån.
Dvs. JM AB ersätter räntekostnader för räntesatser upp till maximalt 5,5 % för lånet med 1 års bindningstid, upp till maximalt 5,5 % för lånet med 2 års bindningstid, upp till maximalt 5,4 % för lånet med 3 års bindningstid och upp till maximalt 5,3 % för lånet med 4 års bindningstid.
Räntekostnader till den del de understiger en räntesats om 4,5 % (bindningstid 1 år), 4,5 % (bindningstid 2 år), 4,4 % bindningstid 3 år), 4,3 % (bindningstid 4 år) ersätts inte.
Lånens räntesats respektive räntegarantins slutliga belopp kommer att fastställas i samband med utbetalning av föreningens långa lån. Räntegarantin för samtliga fyra lån regleras därefter av JM AB i förskott, senast tre månader efter avräkningsdagen.
Den begränsade räntegarantin är villkorad av att föreningen placerar de långa lånen i enlighet med lånefördelningen, med belopp och bindningstid, enligt denna ekonomiska plan.

Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

2 488 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 2021 med 39 260 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

228 270

BRF KVARNHOLMEN SÖDRA

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	119 250	
Styrelsearvode	45 000	
Revisionsarvode	22 500	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	27 270	
Vattenavgifter	515 000	
Värmeavgifter	676 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	277 000	
Elavgifter (hushållsel)	372 465	
Sophämtning (hushållssopor)	120 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)	411 000	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning (inkl. avgift för besöksplatser) e)	15 000	
Sprinklerskötsel i GA e)	21 875	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	261 360	
Försäkringar	31 301	
Väderprognosstyrning	27 675	
Köldmediekontroll	8 750	
Parkeringsoperatör	102 000	
Summa driftskostnader		3 053 446
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift bostäder f)		
Fastighetsskatt garage	121 000	
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	42 000	
		163 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar**9 429 891**

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.
- 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 188 914 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter. I kostnader för individuell varmvattenförbrukning och elavgifter (hushållsel) ingår för föreningen avdragsgill mervärdesskatt.
- c) JM@home ansvarar för ekonomisk och teknisk förvaltning under ca tre år.
- d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 60 000 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 36 875 kr per år.
- f) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	7 418	kvm			6 590 713
Årsavgift bredband					261 360
Årsavgift varmvatten ¹					188 914
Årsavgift hushållsel ¹					372 465
Hyra uthyrningslokaler ²	146	kvm	2 500	kr/kvm och år	365 000
Gemensamhetslokal	41	kvm	500	kr/dygn, 24 dygn/år	12 000
Fastighetsskatt uthyrningslokaler					42 000
Hyra garage	39	st	1 600	kr/plats och mån	748 800
Hyra garage ³	3	st	1 280	kr/plats och mån	46 080
Hyra garage, familjeplatser	5	st	2 400	kr/plats och mån	144 000
Hyra garage, laddplatser 1-fas ⁴	18	st	1 900	kr/plats och mån	410 400
Hyra garage, laddplatser 3-fas ^{3,4}	3	st	1 760	kr/plats och mån	63 360
Hyra garage, mc-platser	4	st	500	kr/plats och mån	24 000
Gästparkering i garage	7	st		kr/plats och mån	0
Hyra extra förråd	67	m ²	200	kr/kvm och mån	160 800

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER					9 429 891
--	--	--	--	--	------------------

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

¹ I årsavgift varmvatten och årsavgift hushållsel ingår mervärdesskatt.

² Entreprenören garanterar hyresintäkterna för kommersiella uthyrningslokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totalintäkten garanteras.
Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

³ Mervärdesskatt tillkommer på hyran.

⁴ Ca 30% av projektets garage och p-platser utrustas med 1-fas 16A & 3-fas ladduttag. Avgifter för el inklusive mervärdesskatt belastar laddplatsens hyresgäst.

LÄGENHETSTABELL

BRF KVARNHOLMEN SÖDRA

Nr	Boarea, Biarea		LÄGENHET	Mark	Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- SÄTTNING	LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT HUSHÅLLESEL ⁶⁾		
	cirka ¹⁾	kvm					kr	kr			per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån
11101	90		4 RK		1,1745%	3 771 000	3 519 000	7 290 000	1 398 700	77 408	6 451	2 640	220	80 048	6 671	2 432	203	4 855	405
11102	47		2 RK		0,7319%	2 350 000	490 000	2 840 000	871 600	48 239	4 020	2 640	220	50 879	4 240	1 649	137	3 055	255
11103	47		2 RK		0,7319%	2 350 000	1 400 000	2 490 000	871 600	48 239	4 020	2 640	220	50 879	4 240	1 649	137	3 055	255
11104	52		2 RK		0,7771%	2 495 000	1 195 000	3 690 000	925 400	51 215	4 268	2 640	220	53 855	4 488	1 649	137	3 055	255
11201	90		4 RK		1,1745%	3 771 000	3 769 000	7 540 000	1 398 700	77 408	6 451	2 640	220	80 048	6 671	2 432	203	4 855	405
11202	47		2 RK		0,7319%	2 350 000	990 000	3 340 000	871 600	48 239	4 020	2 640	220	50 879	4 240	1 649	137	3 055	255
11203	47		2 RK		0,7319%	2 350 000	240 000	2 590 000	871 600	48 239	4 020	2 640	220	50 879	4 240	1 649	137	3 055	255
11204	52		2 RK		0,7771%	2 495 000	1 495 000	3 990 000	925 400	51 215	4 268	2 640	220	53 855	4 488	1 649	137	3 055	255
11301	90		4 RK		1,1745%	3 771 000	4 019 000	7 790 000	1 398 700	77 408	6 451	2 640	220	80 048	6 671	2 432	203	4 855	405
11302	47		2 RK		0,7319%	2 350 000	1 290 000	3 640 000	871 600	48 239	4 020	2 640	220	50 879	4 240	1 649	137	3 055	255
11303	47		2 RK		0,7319%	2 350 000	640 000	2 990 000	871 600	48 239	4 020	2 640	220	50 879	4 240	1 649	137	3 055	255
11304	52		2 RK		0,7771%	2 495 000	1 595 000	4 090 000	925 400	51 215	4 268	2 640	220	53 855	4 488	1 649	137	3 055	255
11401	90		4 RK		1,1745%	3 771 000	4 269 000	8 040 000	1 398 700	77 408	6 451	2 640	220	80 048	6 671	2 432	203	4 855	405
11402	47		2 RK		0,7319%	2 350 000	1 590 000	3 940 000	871 600	48 239	4 020	2 640	220	50 879	4 240	1 649	137	3 055	255
11403	47		2 RK		0,7319%	2 350 000	940 000	3 290 000	871 600	48 239	4 020	2 640	220	50 879	4 240	1 649	137	3 055	255
11404	52		2 RK		0,7771%	2 495 000	1 695 000	4 190 000	925 400	51 215	4 268	2 640	220	53 855	4 488	1 649	137	3 055	255
11501	90		4 RK		1,1745%	3 771 000	4 519 000	8 290 000	1 398 700	77 408	6 451	2 640	220	80 048	6 671	2 432	203	4 855	405
11502	47		2 RK		0,7319%	2 350 000	1 040 000	3 390 000	871 600	48 239	4 020	2 640	220	50 879	4 240	1 649	137	3 055	255
11503	47		2 RK		0,7319%	2 350 000	1 690 000	4 040 000	871 600	48 239	4 020	2 640	220	50 879	4 240	1 649	137	3 055	255
11504	52		2 RK		0,7771%	2 495 000	1 795 000	4 290 000	925 400	51 215	4 268	2 640	220	53 855	4 488	1 649	137	3 055	255
11601	90		4 RK		1,1745%	3 771 000	4 769 000	8 540 000	1 398 700	77 408	6 451	2 640	220	80 048	6 671	2 432	203	4 855	405
11602	47		2 RK		0,7319%	2 350 000	1 990 000	4 340 000	871 600	48 239	4 020	2 640	220	50 879	4 240	1 649	137	3 055	255
11603	47		2 RK		0,7319%	2 350 000	1 240 000	3 590 000	871 600	48 239	4 020	2 640	220	50 879	4 240	1 649	137	3 055	255
11604	52		2 RK		0,7771%	2 495 000	1 895 000	4 390 000	925 400	51 215	4 268	2 640	220	53 855	4 488	1 649	137	3 055	255
11701	90		4 RK		1,1745%	3 771 000	5 219 000	8 990 000	1 398 700	77 408	6 451	2 640	220	80 048	6 671	2 432	203	4 855	405
11702	47		2 RK		0,7319%	2 350 000	2 240 000	4 590 000	871 600	48 239	4 020	2 640	220	50 879	4 240	1 649	137	3 055	255
11703	47		2 RK		0,7319%	2 350 000	1 390 000	3 740 000	871 600	48 239	4 020	2 640	220	50 879	4 240	1 649	137	3 055	255
11704	52		2 RK		0,7771%	2 495 000	2 045 000	4 540 000	925 400	51 215	4 268	2 640	220	53 855	4 488	1 649	137	3 055	255
11801	90		4 RK		1,1745%	3 771 000	7 419 000	11 190 000	1 398 700	77 408	6 451	2 640	220	80 048	6 671	2 432	203	4 855	405
11802	47		2 RK		0,7319%	2 350 000	3 040 000	5 390 000	871 600	48 239	4 020	2 640	220	50 879	4 240	1 649	137	3 055	255
11803	47		2 RK		0,7319%	2 350 000	1 590 000	3 940 000	871 600	48 239	4 020	2 640	220	50 879	4 240	1 649	137	3 055	255
11804	52		2 RK		0,7771%	2 495 000	2 895 000	5 390 000	925 400	51 215	4 268	2 640	220	53 855	4 488	1 649	137	3 055	255
21001	43		3 RK		1,0842%	2 234 000	556 000	2 790 000	828 600	45 858	3 822	2 640	220	48 498	4 042	1 283	107	3 055	255
21002	78	4	2 RK		0,6958%	3 481 000	2 309 000	5 790 000	1 291 200	71 455	5 955	2 640	220	77 667	6 472	1 962	164	4 015	335
21101	90		2 RK		1,1384%	3 655 000	1 635 000	5 290 000	1 355 700	75 027	6 252	2 640	220	45 521	3 793	1 283	107	3 055	255
21102	38		1 RK		0,6506%	2 089 000	701 000	2 790 000	774 800	42 881	3 573	2 640	220	45 521	3 793	1 283	107	3 055	255
21103	60		2 RK		0,8674%	2 785 000	1 505 000	4 290 000	1 033 000	57 168	4 764	2 640	220	59 808	4 984	1 649	137	3 055	255
21104	112		5 RK		1,3916%	4 468 000	4 022 000	8 490 000	1 657 300	91 715	7 643	2 640	220	94 355	7 863	2 902	242	5 355	446
21201	89		2 RK		1,1293%	3 626 000	1 964 000	5 590 000	1 344 900	74 431	6 203	2 640	220	77 071	6 423	1 649	137	3 055	255
21202	38		1 RK		0,6506%	2 089 000	801 000	2 890 000	774 800	42 881	3 573	2 640	220	45 521	3 793	1 283	107	3 055	255
21203	60		2 RK		0,8674%	2 785 000	1 705 000	4 490 000	1 033 000	57 168	4 764	2 640	220	59 808	4 984	1 649	137	3 055	255
21204	112		5 RK		1,3916%	4 468 000	4 322 000	8 790 000	1 657 300	91 715	7 643	2 640	220	94 355	7 863	2 902	242	5 355	446
21301	89		2 RK		1,1293%	3 626 000	2 264 000	5 890 000	1 344 900	74 431	6 203	2 640	220	77 071	6 423	1 649	137	3 055	255
21302	38		1 RK		0,6506%	2 089 000	1 001 000	3 090 000	774 800	42 881	3 573	2 640	220	45 521	3 793	1 283	107	3 055	255
21303	60		2 RK		0,8674%	2 785 000	1 905 000	4 690 000	1 033 000	57 168	4 764	2 640	220	59 808	4 984	1 649	137	3 055	255
21304	111		5 RK		1,3822%	4 438 000	4 652 000	9 090 000	1 646 100	91 099	7 592	2 640	220	93 739	7 812	2 902	242	5 355	446
21401	95		3 RK		1,2016%	3 858 000	3 132 000	6 990 000	1 431 000	79 194	6 600	2 640	220	81 834	6 820	1 962	164	4 015	335

LÄGENHETSTABELL

BRF KVARNHOLMEN SÖDRA

Nr	Boarea, Biarea		LÄGENHET	Storlek ²⁾	Mark	Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE-INSATS OCH NETTOSKULD-		ÅRSAVGIFT	LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT		BREDBAND ⁵⁾	ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT	HUSHÅLLEL ⁶⁾
	cirka ¹⁾	kvm						AVGIFT	UPPLÅTELSE- SÄTTNING			per mån	kr		per mån	kr	per mån	kr		
21402	78		3 RK			1,0480%	3 365 000	3 925 000	7 290 000	69 074	5 756	2 640	220	71 714	5 976	1 962	164	4 015	335	
21403	53		2 RK			0,7861%	2 524 000	1 466 000	3 990 000	51 811	4 318	2 640	220	54 451	4 538	1 649	137	3 055	255	
21501	96		4 RK			1,2287%	3 945 000	3 745 000	7 690 000	80 980	6 748	2 640	220	83 620	6 968	2 432	203	4 855	405	
21502	78		3 RK			1,0480%	3 365 000	3 125 000	6 490 000	69 074	5 756	2 640	220	71 714	5 976	1 962	164	4 015	335	
21503	77		3 RK			1,0390%	3 336 000	2 954 000	6 290 000	68 479	5 707	2 640	220	71 119	5 927	1 962	164	4 015	335	
21601	96		4 RK			1,2287%	3 945 000	4 045 000	7 990 000	80 980	6 748	2 640	220	83 620	6 968	2 432	203	4 855	405	
21602	78		3 RK			1,0480%	3 365 000	3 325 000	6 690 000	69 074	5 756	2 640	220	71 714	5 976	1 962	164	4 015	335	
21603	77		3 RK			1,0390%	3 336 000	3 154 000	6 490 000	68 479	5 707	2 640	220	71 119	5 927	1 962	164	4 015	335	
31001	89		2 RK			1,1293%	3 626 000	1 264 000	4 890 000	74 431	6 203	2 640	220	77 071	6 423	1 649	137	3 055	255	
31002	38		1 RK			0,6506%	2 089 000	301 000	2 390 000	42 881	3 573	2 640	220	45 521	3 793	1 283	107	3 055	255	
31003	92		3 RK			1,1745%	3 771 000	1 619 000	5 390 000	77 408	6 451	2 640	220	80 048	6 671	1 962	164	4 015	335	
31101	89		2 RK			1,1293%	3 626 000	1 664 000	5 290 000	74 431	6 203	2 640	220	77 071	6 423	1 649	137	3 055	255	
31102	100		4 RK			1,2648%	4 061 000	2 929 000	6 990 000	83 361	6 947	2 640	220	86 001	7 167	2 432	203	4 855	405	
31103	107		3 RK			1,3100%	4 206 000	2 184 000	6 390 000	86 337	7 195	2 640	220	88 977	7 415	1 962	164	4 015	335	
31201	89		2 RK			1,1293%	3 626 000	1 964 000	5 590 000	74 431	6 203	2 640	220	77 071	6 423	1 649	137	3 055	255	
31202	100		4 RK			1,2648%	4 061 000	3 329 000	7 390 000	83 361	6 947	2 640	220	86 001	7 167	2 432	203	4 855	405	
31203	107		3 RK			1,3100%	4 206 000	2 484 000	6 690 000	86 337	7 195	2 640	220	88 977	7 415	1 962	164	4 015	335	
31301	88		4 RK			1,1203%	3 597 000	3 729 000	7 790 000	73 836	6 153	2 640	220	76 476	6 373	1 649	137	3 055	255	
31302	100		3 RK			1,3100%	4 206 000	3 729 000	7 790 000	86 337	6 947	2 640	220	86 001	7 167	2 432	203	4 855	405	
31303	107		3 RK			1,2648%	4 061 000	2 884 000	7 090 000	83 361	6 947	2 640	220	88 977	7 415	1 962	164	4 015	335	
31401	96		3 RK			1,2106%	3 887 000	3 403 000	7 290 000	79 789	6 649	2 640	220	82 429	6 869	1 962	164	4 015	335	
31402	78		2 RK			0,8042%	2 582 000	4 325 000	7 690 000	69 074	5 756	2 640	220	55 641	4 637	1 962	164	4 015	335	
31501	96		4 RK			1,2287%	3 945 000	4 345 000	8 290 000	80 980	6 748	2 640	220	83 620	6 968	2 432	203	4 855	405	
31502	78		3 RK			1,0480%	3 365 000	3 425 000	6 790 000	69 074	5 756	2 640	220	71 714	5 976	1 962	164	4 015	335	
31601	96		4 RK			1,2287%	3 945 000	4 845 000	8 790 000	80 980	6 748	2 640	220	73 500	6 125	1 962	164	4 015	335	
31602	78		3 RK			1,0480%	3 365 000	3 925 000	7 290 000	69 074	5 756	2 640	220	83 620	6 968	2 432	203	4 855	405	
31603	81		3 RK			1,0751%	3 452 000	3 438 000	6 890 000	70 860	5 905	2 640	220	71 714	5 976	1 962	164	4 015	335	
41001	43		1 RK			0,6958%	2 234 000	756 000	2 990 000	45 858	3 822	2 640	220	48 498	4 042	1 283	107	3 055	255	
41102	113		3 RK			1,3642%	4 380 000	1 610 000	5 990 000	89 909	7 492	2 640	220	92 549	7 712	1 962	164	4 015	335	
41101	107		4 RK			1,3280%	4 264 000	3 226 000	7 490 000	87 528	7 294	2 640	220	90 168	7 514	2 432	203	4 855	255	
41103	54		2 RK			0,7951%	2 553 000	1 637 000	4 190 000	52 406	4 367	2 640	220	55 046	4 587	1 649	137	3 055	255	
41201	114		3 RK			1,3732%	4 409 000	2 181 000	6 590 000	90 504	7 542	2 640	220	93 144	7 762	1 962	164	4 015	335	
41202	54		2 RK			0,7951%	2 553 000	1 837 000	4 390 000	52 406	4 367	2 640	220	55 046	4 587	1 649	137	3 055	255	
41203	114		3 RK			1,3732%	4 409 000	2 581 000	6 990 000	90 504	7 542	2 640	220	93 144	7 762	1 962	164	4 015	335	
41301	101		4 RK			1,2759%	4 090 000	3 400 000	7 490 000	83 956	6 996	2 640	220	86 596	7 216	2 432	203	4 855	405	
41302	54		2 RK			0,7951%	2 553 000	2 137 000	4 690 000	52 406	4 367	2 640	220	55 046	4 587	1 649	137	3 055	255	
41303	114		3 RK			1,3732%	4 409 000	3 081 000	7 490 000	90 504	7 542	2 640	220	93 144	7 762	1 962	164	4 015	335	
41401	96		3 RK			1,2106%	3 887 000	3 203 000	7 090 000	79 789	6 649	2 640	220	82 429	6 869	1 962	164	4 015	335	
41402	78		3 RK			1,0480%	3 365 000	4 325 000	7 690 000	69 074	5 756	2 640	220	71 714	5 976	1 962	164	4 015	335	
41403	55		2 RK			0,8042%	2 582 000	1 708 000	4 290 000	53 001	4 417	2 640	220	55 641	4 637	1 649	137	3 055	255	
41501	86		3 RK			1,1203%	3 597 000	3 893 000	7 490 000	73 836	6 153	2 640	220	76 476	6 373	1 962	164	4 015	335	
41502	78		3 RK			1,0480%	3 365 000	3 425 000	6 790 000	69 074	5 756	2 640	220	71 714	5 976	1 962	164	4 015	335	
41503	81		3 RK			1,0751%	3 452 000	3 138 000	6 590 000	70 860	5 905	2 640	220	73 500	6 125	1 962	164	4 015	335	
41601	86		3 RK			1,1203%	3 597 000	4 093 000	7 690 000	73 836	6 153	2 640	220	76 476	6 373	1 962	164	4 015	335	

LÄGENHETSTABELL

BRF KVARNHOLMEN SÖDRA

Nr	Boarea, Biarea		LÄGENHET		Andelstal ³⁾	Andelstal ³⁾	%	INSATS		UPPLÅTELSE-INSATS OCH NETTOSKULD-		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT
	cirka ¹⁾	kvm	Storlek ²⁾	Mark				AVGIFT	UPPLÅTELSE-SÄTTNING	UPPLÅTELSE-INSATS	AVGIFT	LGH	per mån	BREDBAND ⁵⁾	Lgh inkl bredband	per mån	per mån	per mån	per mån	
								kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
41602	78		3 RK		1,0480%		3 365 000	3 725 000	7 090 000	1 248 100	69 074	5 756	2 640	220	71 714	5 976	1 962	164	4 015	335
41603	81		3 RK		1,0751%		3 452 000	3 438 000	6 890 000	1 280 300	70 860	5 905	2 640	220	73 500	6 125	1 962	164	4 015	335
41701	86		3 RK		1,1203%		3 597 000	4 393 000	7 990 000	1 334 200	73 836	6 153	2 640	220	76 476	6 373	1 962	164	4 015	335
41702	78		3 RK		1,0480%		3 365 000	4 125 000	7 490 000	1 248 100	69 074	5 756	2 640	220	71 714	5 976	1 962	164	4 015	335
41703	81		3 RK		1,0751%		3 452 000	3 738 000	7 190 000	1 280 300	70 860	5 905	2 640	220	73 500	6 125	1 962	164	4 015	335
Justering					0,0014%				1 800		-6									
SUMMA	7 418	4	99		100,0000%		321 073 000	258 537 000	579 610 000	119 090 000	6 590 713	261 360	6 852 073	188 914	372 465					

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats samt el för laddning av elbil ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong/-er och/veller terrass, eller fransk balkong. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

1) Angiven boarea/biarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea/biarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea/biarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.

Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.

4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till hundratals.

5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Förbrukningen är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering sker efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

BRF KVARNHOLMEN SÖDRA

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgift enligt ekonomisk prognos	7 414	7 825	8 261	8 722	8 896	9 074	10 019	11 061
Årsavgift enligt ekonomisk prognos per kvm BOA	999	1 055	1 114	1 176	1 199	1 223	1 351	1 491
Prognosens antagna räntenivå								
								5,43%
Prognosens antagna inflationsnivå								
								2,00%
Genomsnittlig årsavgift per kvm BOA om:								
Prognosens antagna inflationsnivå och								
Antagen räntenivå + 1%	1160	1214	1272	1333	1355	1378	1497	1628
Antagen räntenivå + 2%	1321	1374	1431	1491	1512	1533	1644	1764
Antagen räntenivå - 1%	839	895	955	1018	1043	1068	1204	1355
Prognosens antagna räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	999	1060	1125	1193	1223	1253	1418	1603
Antagen inflationsnivå + 2%	999	1066	1136	1210	1246	1284	1492	1729
Antagen inflationsnivå - 1%	999	1050	1103	1159	1177	1195	1289	1395

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	67 010 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	91 827 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)³	78 094 kr	
Lån och belåningsgrad⁴	15 653 kr	17%
Lån³	16 047 kr	
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten och hushållsel (snittvärde)³	923 kr	
Årsavgift varmvatten³	25 kr	
Årsavgift hushållsel	50 kr	
Driftskostnad	401 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	327 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁵	161 kr	
Fondavsättning och amortering⁵	191 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	57 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 10 427 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea och biarea samt lokalarea avsedd för uthyrning.

³ Avser enbart upplåten boarea och biarea.

⁴ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁵ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

2023070714313

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2023-07-05 för bostadsrättsföreningen Kvarnholmen Södra, org. nr: 769639-6337.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

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

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


Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2023-07-05



Björn Olofsson
Civ.ing.
Bertilsbergsvägen 13
181 57 Lidingö



Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg 2023-07-05 för Brf Kvarnholmen Södra

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2021-07-01
Registreringsbevis	2022-12-14
Totalentreprenadkontrakt med bilagor inkl planritningar och exkl. lägenhetsförteckning	2022-12-01
Köpekontrakt för marken	2022-12-01
Kreditoffert	2022-11-24
Amorteringsplan 50 år	2022-12-01
Försäljningsinformation	2023-07-03
Utdrag från fastighetsregistret	2022-11-15
Beräkning av taxeringsvärde	2022-11-15
Bygglovsbeslut	2021-06-09
Styrelseansvarsförsäkring 220601 - 230531	2022-04-04
Styrelseansvarsförsäkring 230601 - 240531	2023-03-23
Underhållsprognos 30 år	2022-09-29
Information från kontrollansvarig	2023-06-29
Areareasammanställning flerbostadshus	2021-04-29
Fullgörandeförsäkring Entreprenadtid	2022-11-29
Avtal om tillägg totalentreprenadkontrakt (räntegaranti)	2023-07-05
Ränteindikation	2023-06-30
Info moms på vissa p-platser	2023-07-03

2023070714315