

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRANDPILARNA****Organisationsnummer: 769639-2393****Kommun: Stockholm**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 8
	Lägenhetstabell	Sida 9
F.	Ekonomisk prognos	Sida 11
G.	Känslighetsanalys	Sida 12
H.	Nyckeltal	Sida 13

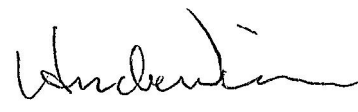
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2023-09-07

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRANDPILARNA


Lennart Wirén


Elisabeth Kalderén


Anders Willner

BRF STRANDPILARNA

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Strandpilarna 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 bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av ett flerbostadshus innehållande sammanlagt 76 lägenheter (varav 7 lägenheter inledningsvis uppförs för förskoleverksamhet) pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 1 år 2024 och avslutas under kvartal 3 år 2024.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 3 år 2023 och avslutas preliminärt under kvartal 2 år 2024, 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 beräknas öka med totalt ca 17 % mellan år 1 till år 5.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2023-03-21 samt tilläggsavtal daterat 2023-09-07.

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 byggnaden är färdigställd och placering av föreningens lån har skett.

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

Bygglov beviljades 2020-06-16.

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 4 och 6 §. med denna ekonomiska plan som grund och ta emot förskott med totalt 6 900 000 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 2023-03-21

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Schaktugnen 3, Stockholm
Adress:	Masugnsvägen 66 - 74
Tomtens areal:	ca 2 652 kvm
Boarea och lokalarea enligt tabell:	ca 5 725 kvm
Byggnadens utformning:	1 bostadshus i 9 våningar samt källare och garage
Antal lägenheter:	76 st

Parkering

25 garageplatser i gemensamhetsanläggning, varav 8 laddplatser.

1 Mc-plats i gemensamhetsanläggning.

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

BRF STRANDPILARNA

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Föreningens fastighet belastas av servitut avseende lägenhetsförråd (0180K-2022-03975.3) till förmån för grannfastigheten Schaktugnen 2. Föreningens fastighet kommer belastas av servitut till förmån för Schaktugnen 2 för ytterligare ett förrådsutrymme utöver det befintliga servitutet (0180K-2022-03975.3). Servitutet upplåts utan ersättning.

Föreningens fastighet har förmånsservitut avseende elledningar (0180K-2022-03975.2) som belastar grannfastigheten Schaktugnen 1.

Föreningen medger Stockholm Stad eller den Staden sätter i sitt ställe, att inom fastigheten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Nyttjanderättsavtal har tecknats med Schaktugnen 1 och Schaktugnen 2 avseende möjlighet att nyttja förskolegården utanför förskolans verksamhetstid, på helger samt vardagar efter kl 19.00.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet kommer att delta i:

GA:1 Garage, innergård, miljörum och cykelrum gemensamt med Schaktugnen 1 och Schaktugnen 2. Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen 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

Ledningar för yttre VA, el och bredband

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme.

Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum/telerum, fläktrum, två hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Porttelefon

Plats för barnvagnar och rullstolar, städtrum med WC

Kabel för bredband med telefoni och TV

Vatten-/värmemätare och elmätare

BRF STRANDPILARNA

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Fribärande bottenplatta som pålas
Stomme:	Betongbjälklag på bärande betongväggar
Ytterväggar:	Betong (burspråksväggar utfackningsväggar); ytskikt är puts
Innerväggar, lgh skiljande:	med inslag av trä och klinker.
Innerväggar, ej bärande:	Betong
Innerväggar, bärande:	Gipsskivor på regler
Yttertak:	Betong
Trappor:	Papp samt sedum på del av förskoletak
Fönster och fönsterdörrar:	Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik
Balkonger:	Treglasfönster av trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Entrépartier:	Prefabricerade av betong med aluminiumräcken
Lägenhetsytterdörrar:	Aluminium/glas
	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

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

Förskolan: Mekanisk till- och frånluftsventilation; eget system - eget fläktrum.

Förskolan har egen kyla/eget kylaggregat.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Fettavskiljning

Förskolan har egen fettavskiljare och egen tank för matavfall; eget abonnemang.

Hushållsel

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

Förskolan: Behöver teckna eget el-abonnemang.

Bredband med telefoni och TV

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

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kaprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåp/hallinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Bakkantslist som stänkskydd (enstaka kortväggar utan list)	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har två kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier

BRF STRANDPILARNA

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin Handukstork
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Duschskärm
WC	Klinker	Målat, kaklad vägg vid kommod	Målat	Sanitetsutrustning

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

Förskolan inreds enligt separat förhandsavtal mellan Stockholms kommun (genom dess fastighetsnämnd) och Brf Strandpilarna daterat 2021-12-14.

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 fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *)	484 649 000 kr
Ospecificerat (kassa)	10 000 kr
Beräknad anskaffningskostnad	484 659 000 kr

*) Enligt entreprenadkontraktet tillfaller återvunnen investeringsmoms för förskolan i sin helhet entreprenören.

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2022, värdeområde	0180113
Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca	172 300 tkr
Taxeringsvärde bostäder, mark ca	71 500 tkr
Taxeringsvärde lokaler ca	12 950 tkr
Taxeringsvärde garage ca	4 200 tkr

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Ränte- garanti 4) 1,0%	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	18 250 000	1	5,80%	1 058 500	-182 500		876 000
Bottenlån	18 250 000	2	5,60%	1 022 000	-182 500		839 500
Bottenlån	18 250 000	3	5,50%	1 003 750	-182 500		821 250
Bottenlån	18 250 000	4	5,50%	1 003 750	-182 500		821 250
Amortering						438 000	438 000
S:a lån	73 000 000			4 088 000	-730 000	438 000	3 796 000
Insatser	210 506 000						
Upplåtelseavgifter	201 153 000						
S:a finansiering	484 659 000						

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**3 796 000**

1) Beräknad lånetid 50 år.

2) 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.

3) Genomsnitt av antagna räntor per 2023-08-22 för föreningens samtliga lån: 5,60%
 Genomsnitt av aktuella räntor per 2023-08-22 4,94%
 Antagen genomsnittsränta innehåller en räntereserv på: 0,66%

4) JM AB lämnar en begränsad räntegaranti till föreningen innebärande att JM AB ska ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 4,8 % (bindningstid 1 år), 4,6 % (bindningstid 2 år), 4,5 % (bindningstid 3 år), 4,5 % (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 5,8 % för lånet med 1 års bindningstid, upp till maximalt 5,6 % för lånet med 2 års bindningstid, upp till maximalt 5,5 % för lånet med 3 års bindningstid och upp till maximalt 5,5 % för lånet med 4 års bindningstid.

Räntekostnader till den del de understiger en räntesats om 4,8 % (bindningstid 1 år), 4,6 % (bindningstid 2 år), 4,5 % (bindningstid 3 år), 4,5 % (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:

1 873 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.

BRF STRANDPILARNA

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)	30 kr/kvm	171 750
------------------------------------	-----------	---------

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)		86 000
Styrelsearvode		35 000
Revisionsarvode		20 000
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode		20 000
Vattenavgifter		188 000
Värmeavgifter		293 000
Elavgifter (exkl hushållsel)		395 000
Elavgifter (hushållsel)		430 695
Teknisk förvaltning inkl fastighetskötsel, jour och städning c)		250 000
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning e)		182 000
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)		182 160
Försäkringar		26 000
Väderprognosstyrning		20 000
Köldmediekontroll		8 750
Kostnad för att nyttja förskolegården del av dag samt för el förskolegård		7 000
Parkeringsadministration och driftsreserv		55 000
Summa driftskostnader		2 198 605

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder g)		
Fastighetsskatt garage		42 000
Fastighetsskatt bostadsrättslokal (förskola)		130 000
		172 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	6 338 355
--	------------------

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

109 975 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 24 000 kr per år.

e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningen mot ersättning av 182 000 kr per år.

g) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår.

Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

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 bostad/lokal *)	5 725	kvm			5 103 725
Årsavgift bredband					182 160
Årsavgift varmvatten **)					109 975
Årsavgift hushållsel **)					430 695
Hyra garage	17	st	1 500	kr/plats och mån	306 000
Hyra garage, laddplatser ***)	8	st	1 800	kr/plats och mån	172 800
Hyra garage, mc-platser	1	st	500	kr/plats och mån	6 000
Lgh-förråd, nyttjande av förskolegård och el för belysning av förskolegård					27 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER**6 338 355**

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

*) Eventuell mervärdesskatt tillkommer på årsavgiften för förskolan lghnr 51002-51008

***) I årsavgift varmvatten och årsavgift hushållsel ingår mervärdesskatt.

***) Avgifter för el inklusive mervärdesskatt belastar laddplatsens hyresgäst.

LÄGENHETSTABELL

BRF STRANDPILARNA

Nr	Boarea, cirkä ¹⁾ kvm	LÄGENHET	Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- SÄTTNING LGH ⁴⁾		ÅRSAVGIFT LGH		BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL Lgh inkl bredband		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾		ÅRSAVGIFT HUSHÄLSEL ⁶⁾	
					kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
51001	39	1 RK	M		1 823 000	767 000	2 590 000	632 000	44 199	3 683	2 640	220	46 839	3 903	960	80	4 055	338		
51002	86	Förskola		0,8660%	3 097 000	1 233 000	4 330 000	1 073 800	75 087	6 257			75 087	6 257	1 455	121				
51003	120	Förskola		1,4712%	4 046 000	1 667 000	5 713 000	1 402 900	98 093	8 175			98 093	8 175	2 115	176				
51004	107	Förskola		1,9220%	3 721 000	1 667 000	5 388 000	1 290 200	90 216	7 518			90 216	7 518	2 115	176				
51005	76	Förskola		1,3525%	2 847 000	980 000	3 827 000	987 200	69 026	5 752			69 026	5 752	1 455	121				
51006	108	Förskola		1,7795%	3 746 000	1 692 000	5 438 000	1 298 900	90 822	7 569			90 822	7 569	2 115	176				
51007	35	Förskola		0,7948%	1 673 000	89 000	1 762 000	580 100	40 562	3 380			40 562	3 380	905	75				
51008	91	Förskola	M	1,5543%	3 272 000	1 310 000	4 582 000	1 134 500	79 330	6 611			79 330	6 611	1 785	149				
51009	32	1 RK		0,7591%	1 598 000	942 000	2 540 000	553 100	38 744	3 229	2 640	220	41 384	3 449	905	75	3 555	296		
51101	58	2 RK		1,1149%	2 347 000	1 743 000	4 090 000	813 800	56 903	4 742	2 640	220	59 543	4 962	1 235	103	5 455	455		
51102	110	4 RK		1,7795%	3 746 000	2 044 000	5 790 000	1 298 900	90 822	7 569	2 640	220	93 462	7 789	1 785	149	8 055	671		
51103	52	2 RK		1,0204%	2 148 000	1 042 000	3 190 000	744 800	52 078	4 340	2 640	220	54 718	4 560	1 125	94	4 655	388		
51104	52	2 RK		1,0204%	2 148 000	1 242 000	3 390 000	744 800	52 078	4 340	2 640	220	54 718	4 560	1 125	94	4 655	388		
51105	52	2 RK		1,0204%	2 148 000	1 442 000	3 590 000	744 800	52 078	4 340	2 640	220	54 718	4 560	1 125	94	4 655	388		
51106	84	3 RK		1,4475%	3 047 000	2 843 000	5 890 000	1 056 500	79 875	6 156	2 640	220	76 515	6 376	1 455	121	6 855	571		
51107	92	4 RK		1,5658%	3 296 000	4 394 000	7 690 000	1 142 900	79 912	6 659	2 640	220	82 552	6 879	1 785	149	8 055	671		
51108	112	5 RK		1,8270%	3 846 000	5 644 000	9 490 000	1 333 500	93 246	7 771	2 640	220	95 886	7 991	2 115	176	10 055	838		
51109	55	3 RK		1,0560%	2 223 000	1 967 000	4 190 000	770 800	53 897	4 491	2 640	220	56 537	4 711	1 235	103	4 655	388		
51201	59	2 RK		1,2688%	2 372 000	1 768 000	4 140 000	822 500	57 509	4 792	2 640	220	60 149	5 012	1 235	103	5 455	455		
51202	110	4 RK		1,7795%	3 746 000	3 044 000	6 790 000	1 298 900	90 822	7 569	2 640	220	93 462	7 789	1 785	149	8 055	671		
51203	52	2 RK		1,0204%	2 148 000	1 192 000	3 340 000	744 800	52 078	4 340	2 640	220	54 718	4 560	1 125	94	4 655	388		
51204	52	2 RK		1,0204%	2 148 000	1 292 000	3 440 000	744 800	52 078	4 340	2 640	220	54 718	4 560	1 125	94	4 655	388		
51205	52	2 RK		1,0204%	2 148 000	1 492 000	3 640 000	744 800	52 078	4 340	2 640	220	54 718	4 560	1 125	94	4 655	388		
51206	84	3 RK		1,4475%	3 047 000	2 893 000	5 940 000	1 056 500	79 875	6 156	2 640	220	76 515	6 376	1 455	121	6 855	571		
51207	92	4 RK		1,5658%	3 296 000	4 194 000	7 490 000	1 142 900	79 912	6 659	2 640	220	82 552	6 879	1 785	149	8 055	671		
51208	112	5 RK		1,8270%	3 846 000	5 144 000	8 990 000	1 333 500	93 246	7 771	2 640	220	95 886	7 991	2 115	176	10 055	838		
51209	55	3 RK		1,0560%	2 223 000	2 067 000	4 290 000	770 800	53 897	4 491	2 640	220	56 537	4 711	1 235	103	4 655	388		
51301	59	2 RK		1,2688%	2 372 000	1 818 000	4 190 000	822 500	57 509	4 792	2 640	220	60 149	5 012	1 235	103	5 455	455		
51302	110	4 RK		1,7795%	3 746 000	2 344 000	6 090 000	1 298 900	90 822	7 569	2 640	220	93 462	7 789	1 785	149	8 055	671		
51303	52	2 RK		1,0204%	2 148 000	1 142 000	3 290 000	744 800	52 078	4 340	2 640	220	54 718	4 560	1 125	94	4 655	388		
51304	52	2 RK		1,0204%	2 148 000	1 342 000	3 490 000	744 800	52 078	4 340	2 640	220	54 718	4 560	1 125	94	4 655	388		
51305	84	3 RK		1,4475%	3 047 000	3 043 000	6 090 000	1 056 500	79 875	6 156	2 640	220	76 515	6 376	1 455	121	6 855	571		
51307	92	4 RK		1,5658%	3 296 000	4 394 000	7 690 000	1 142 900	79 912	6 659	2 640	220	82 552	6 879	1 785	149	8 055	671		
51308	112	5 RK		1,8270%	3 846 000	5 344 000	9 190 000	1 333 500	93 246	7 771	2 640	220	95 886	7 991	2 115	176	10 055	838		
51309	55	3 RK		1,0560%	2 223 000	2 217 000	4 440 000	770 800	53 897	4 491	2 640	220	56 537	4 711	1 235	103	4 655	388		
51401	59	2 RK		1,2688%	2 372 000	2 118 000	4 490 000	822 500	57 509	4 792	2 640	220	60 149	5 012	1 235	103	5 455	455		
51402	110	4 RK		1,7795%	3 746 000	3 144 000	6 890 000	1 298 900	90 822	7 569	2 640	220	93 462	7 789	1 785	149	8 055	671		
51403	52	2 RK		1,0204%	2 148 000	1 342 000	3 490 000	744 800	52 078	4 340	2 640	220	54 718	4 560	1 125	94	4 655	388		
51404	52	2 RK		1,0204%	2 148 000	1 442 000	3 590 000	744 800	52 078	4 340	2 640	220	54 718	4 560	1 125	94	4 655	388		
51405	84	3 RK		1,4475%	3 047 000	3 593 000	6 640 000	1 056 500	79 875	6 156	2 640	220	76 515	6 376	1 455	121	6 855	571		
51406	84	3 RK		1,4475%	3 047 000	4 544 000	7 584 000	1 142 900	79 912	6 659	2 640	220	82 552	6 879	1 785	149	8 055	671		
51407	92	4 RK		1,5658%	3 296 000	5 544 000	8 839 000	1 333 500	93 246	7 771	2 640	220	95 886	7 991	2 115	176	10 055	838		
51408	112	5 RK		1,8270%	3 846 000	5 540 000	9 390 000	1 333 500	93 246	7 771	2 640	220	95 886	7 991	2 115	176	10 055	838		
51409	55	3 RK		1,0560%	2 223 000	2 018 000	4 240 000	770 800	53 897	4 491	2 640	220	56 537	4 711	1 235	103	4 655	388		
51501	59	2 RK		1,2688%	2 372 000	2 148 000	4 520 000	822 500	57 509	4 792	2 640	220	60 149	5 012	1 235	103	5 455	455		
51502	110	4 RK		1,7795%	3 746 000	2 644 000	6 390 000	1 298 900	90 822	7 569	2 640	220	93 462	7 789	1 785	149	8 055	671		
51503	52	2 RK		1,0204%	2 148 000	1 292 000	3 440 000	744 800	52 078	4 340	2 640	220	54 718	4 560	1 125	94	4 655	388		
51504	52	2 RK		1,0204%	2 148 000	1 492 000	3 640 000	744 800	52 078	4 340	2 640	220	54 718	4 560	1 125	94	4 655	388		
51505	52	2 RK		1,0204%	2 148 000	1 692 000	3 840 000	744 800	52 078	4 340	2 640	220	54 718	4 560	1 125	94	4 655	388		

LÄGENHETSTABELL

BRF STRANDPILARNA

Nr	Boarea, Storlek ²⁾ Mark cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET	Andelstal ³⁾	INSATS		UPPLÄTELSE- AVGIFT		INSATS OCH NETTOSKULD- SÄTTNING		ÅRSavgift LGH	ÅRSavgift BREDBAND ⁵⁾		ÅRSavgift TOTAL L_gh inkl bredband		ÅRSavgift VÄRMVATTEN ⁶⁾		ÅRSavgift HUSHÄLLEL ⁶⁾		
				kr	%	kr	kr	kr	kr		kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
51506	84	3 RK	1,4475%	3 047 000	3 393 000	6 440 000	1 056 500	73 875	6 156	2 640	220	76 515	6 376	1 455	121	6 855	571		
51507	92	4 RK	1,5658%	3 295 000	4 694 000	7 990 000	1 142 900	79 912	6 659	2 640	220	82 552	6 879	1 785	149	8 055	671		
51508	112	5 RK	1,8270%	3 846 000	5 744 000	9 590 000	1 333 500	93 246	7 771	2 640	220	95 886	7 991	2 115	176	10 055	838		
51509	55	3 RK	1,0560%	2 233 000	2 417 000	4 640 000	770 800	55 897	4 491	2 640	220	56 537	4 711	1 235	103	4 655	388		
51601	59	2 RK	1,1268%	2 372 000	2 618 000	4 990 000	822 500	57 509	4 792	2 640	220	60 149	5 012	1 235	103	5 455	455		
51602	110	4 RK	1,7795%	3 746 000	3 244 000	6 990 000	1 298 900	90 822	7 569	2 640	220	93 462	7 789	1 785	149	8 055	671		
51603	52	2 RK	1,0204%	2 148 000	1 342 000	3 490 000	744 800	52 078	4 340	2 640	220	54 718	4 560	1 125	94	4 655	388		
51604	52	2 RK	1,0204%	2 148 000	1 542 000	3 690 000	744 800	52 078	4 340	2 640	220	54 718	4 560	1 125	94	4 655	388		
51605	52	2 RK	1,0204%	2 148 000	1 742 000	3 890 000	744 800	52 078	4 340	2 640	220	54 718	4 560	1 125	94	4 655	388		
51606	84	3 RK	1,4475%	3 047 000	3 943 000	6 990 000	1 056 500	73 875	6 156	2 640	220	76 515	6 376	1 455	121	6 855	571		
51607	92	4 RK	1,5658%	3 296 000	4 894 000	8 190 000	1 142 900	79 912	6 659	2 640	220	82 552	6 879	1 785	149	8 055	671		
51608	112	5 RK	1,8270%	3 846 000	6 034 000	9 900 000	1 333 500	93 246	7 771	2 640	220	95 886	7 991	2 115	176	10 055	838		
51609	55	3 RK	1,0560%	2 233 000	2 517 000	4 740 000	770 800	53 897	4 491	2 640	220	56 537	4 711	1 235	103	4 655	388		
51701	54	2 RK	1,0442%	2 198 000	2 092 000	4 290 000	762 200	53 291	4 441	2 640	220	55 931	4 661	1 125	94	4 655	388		
51702	105	4 RK	1,7201%	3 621 000	3 019 000	6 640 000	1 255 500	87 791	7 316	2 640	220	90 431	7 536	1 785	149	8 055	671		
51703	52	2 RK	1,0204%	2 148 000	1 442 000	3 590 000	744 800	52 078	4 340	2 640	220	54 718	4 560	1 125	94	4 655	388		
51704	52	2 RK	1,0204%	2 148 000	1 642 000	3 790 000	744 800	52 078	4 340	2 640	220	54 718	4 560	1 125	94	4 655	388		
51705	52	2 RK	1,0204%	2 148 000	1 842 000	3 990 000	744 800	52 078	4 340	2 640	220	54 718	4 560	1 125	94	4 655	388		
51706	73	3 RK	1,3168%	2 772 000	4 218 000	6 990 000	961 100	67 207	5 601	2 640	220	69 847	5 821	1 455	121	6 855	571		
51707	92	4 RK	1,5658%	3 296 000	6 044 000	9 900 000	1 142 900	79 912	6 659	2 640	220	82 552	6 879	1 785	149	8 055	671		
51801	54	2 RK	1,0442%	2 198 000	2 592 000	4 790 000	762 200	53 291	4 441	2 640	220	55 931	4 661	1 125	94	4 655	388		
51802	88	3 RK	1,4950%	3 147 000	3 643 000	6 790 000	1 091 200	76 299	6 358	2 640	220	78 939	6 578	1 455	121	6 855	571		
51803	48	2 RK	0,9729%	2 048 000	1 642 000	3 690 000	710 100	49 654	4 138	2 640	220	52 294	4 358	1 125	94	4 655	388		
51804	48	2 RK	0,9729%	2 048 000	1 842 000	3 890 000	710 100	49 654	4 138	2 640	220	52 294	4 358	1 125	94	4 655	388		
51805	109	5 RK	1,7914%	3 771 000	6 129 000	9 900 000	1 307 500	91 428	7 619	2 640	220	94 068	7 839	2 115	176	10 055	838		
51806	93	4 RK	1,5776%	3 321 000	6 069 000	9 390 000	1 151 500	80 518	6 710	2 640	220	83 158	6 930	1 785	149	8 055	671		
Övrig lokalyta*)	104																		
Justerung			0,0000%				700												
SUMMA	5 725	76	100,0000%	210 506 000	201 153 000	411 659 000	72 990 000	5 103 725	182 160	5 285 885	109 975	5 285 885	109 975	430 695					

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

Utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Förskolan lghnr 51002-51008 ska även teckna eget abonnemang och svara för kostnaden avseende el och bredband.

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

Förskolan omfattar lägenheterna 51002-51008 och utgör i praktiken en och samma lokal om 727 kvm (övrig lokalyta om 104 kvm tillhör också förskolan och är inkluderat i 727 kvm).

I det fall förskolans sju lägenheter konverteras till bostäder så utgör sammanlagd boarea 623 kvm och övrig lokalyta om 104 kvm.

*) Övrig lokalyta om 104 kvm utgörs av korridor och teknikutrymmen och upplåts för en insats om 1 kr.

Övrig lokalyta och förskolegården tillfaller bostadsrättsföreningen utan ersättning vid en eventuell konvertering av förskola till bostäder.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong/balkonger eller terrass. Omfattning framgår av bilaga till förhandsavtal och upplåtelseavtal.

Lägenheterna 51002-51008 har varken mark, balkong eller terrass som ingår i bostadsrätten.

Alla lägenheter har förråd i källarplan som ingår i bostadsrätten förutom för lägenheterna 51002-51008.

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

2) Mindre avvikelser i funktion eller boarea/lokala påverkar inte de fastställda insatserna.

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

4) Nettoskuld/sättning fördelas per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till hundratalet.

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

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

BRF STRANDPILARNA

F. EKONOMISK PROGNOIS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter (enl. insats), per år, fr.o.m. år 2 - år 4.

Höjning årsavgifter (enl. insats), per år, fr.o.m. år 5

Höjning årsavgift (bredband, varmvatten och hushållsel) samt hyror, per år, fr.o.m. år 2

Driftskostnadsökning (inflation), per år

Räntenivå, genomsnitt

Räntegaranti

Uppräkning Fastighets-
skatt

Taxeringsvärde FFT 2022, tkr

per år

2,0%

2,0%

2,0%

2,0%

5,6%

1,0%

Bostäder:

Garage:

Lokal (förskola)

År :
Kalenderår:

Utbetalningar (exkl. avsättning vftre fond)

	1	2	3	4	5	6	11	16
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Räntor	tkr -4 088	-4 063	-4 037	-4 007	-3 976	-3 942	-3 738	-3 475
Räntegaranti	tkr 730	544	360	179				
Amorteringar	tkr -438	-480	-521	-563	-605	-647	-855	-1 064
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr -2 199	-2 243	-2 288	-2 334	-2 381	-2 453	-2 708	-2 989
Fastighetskost garage	tkr -42	-43	-44	-45	-45	-46	-51	-57
Fastighetskost lokal	tkr -130	-132	-135	-137	-140	-143	-158	-174
Fastighetsavgift bostäder	tkr 0	0	0	0	0	0	0	-166
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr -6 167	-6 417	-6 665	-6 907	-7 147	-7 231	-7 510	-7 925

Årsavgift, genomsnitt

kr/kvm BOA

Inbetalningar

Årsavgifter	tkr 5 104	5 359	5 627	5 908	6 026	6 147	6 786	7 492
Årsavgift bredband, varmvatten och hushållsel	tkr 723	737	752	767	782	798	881	973
Övriga intäkter	tkr 512	522	532	543	554	565	624	689
SUMMA INBETALNINGAR	tkr 6 339	6 618	6 911	7 218	7 362	7 510	8 291	9 154
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr 172	201	246	311	215	279	781	1 229

Föreningens kassa

Ingående saldo

KASSABEHÅLLNING

varav ackumulerad avsättning

till fond för fastighetsunderhåll

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

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

Avskrivning (byggnad) tkr

Avskrivning tkr

Avskrivning tkr

Avskrivning tkr

Avskrivning tkr

Avskrivning tkr

Avskrivning tkr

Avskrivning tkr

Avskrivning tkr

Avskrivning tkr

Avskrivning tkr

Avskrivning tkr

Avskrivning tkr

Avskrivning tkr

Avskrivning tkr

*) Driftskostnader år 6 har ökat med kostnader för besiktning och service hissar som år 1-5 ingår i entreprenaden.

BRF STRANDPILARNA

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgift enligt ekonomisk prognos	tkr 5 827	6 096	6 379	6 675	6 808	6 945	7 667	8 465
Årsavgift enligt ekonomisk prognos per kvm BOA	1 018	1 065	1 114	1 166	1 189	1 213	1 339	1 479
Prognosens antagna räntenivå	5,60%							
Prognosens antagna inflationsnivå	2,00%							
Genomsnittlig årsavgift per kvm BOA om:								
Prognosens antagna inflationsnivå och								
Antagen räntenivå + 1%	1145	1192	1240	1291	1313	1336	1456	1587
Antagen räntenivå + 2%	1273	1318	1366	1416	1437	1459	1572	1695
Antagen räntenivå - 1%	890	938	988	1041	1065	1090	1223	1370
Prognosens antagna räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	1 018	1070	1125	1182	1212	1242	1404	1590
Antagen inflationsnivå + 2%	1 018	1075	1136	1199	1234	1271	1475	1721
Antagen inflationsnivå - 1%	1 018	1060	1104	1150	1168	1186	1280	1376

I årsavgifter ingår bredband samt preliminär kostnad för varmvatten och hushållsel

BRF STRANDPILARNA

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	56 082 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	84 657 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)	71 906 kr	
Lån och belåningsgrad³	12 751 kr	15%
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten och hushållsel (snittvärde)	923 kr	
Årsavgift varmvatten	19 kr	
Årsavgift hushållsel⁴	86 kr	
Driftskostnad	384 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	327 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁵	131 kr	
Fondavsättning och amortering⁵	161 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	35 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 8 642 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea och upplåten lokalarea.

³ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁴ Enbart boarea.

⁵ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2023-09-07 för bostadsrättsföreningen Strandpilarna, org. nr: 769639-2393.

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.

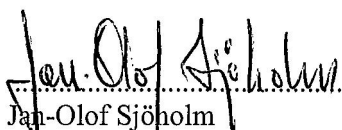
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

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 2023-09-08



Jan-Olof Sjöholm
Byggn. ing.
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM



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

Bilaga till granskningsintyg 2023-09-08 för Brf Strandpilarna

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2020-11-05
Registreringsbevis	2023-03-31
Totalentreprenadkontrakt med bilagor (exkl ritningar)	2023-03-21
Tilläggsavtal (sänkt kontraktssumma och räntegaranti)	2023-09-07
Köpekontrakt för marken inkl. bilagor	2023-03-21
Kreditoffert	2023-02-20
Amorteringsplan	2023-03-21
Ränteindikation	2023-08-22
Försäljningsinformation	2023-09-05
Utdrag från fastighetsregistret	2023-02-15
Beräkning av taxeringsvärde 2022-2024	odaterad
Bygglovsbeslut	2020-06-16
Information från kontrollansvarig	2023-09-06
Areareasammanställning flerbostadshus	2020-03-27 rev. 2021-10-25
Allrisk- och ansvarsförsäkring 2023 från Gar-Bo	2022-12-28
Beräkning driftskostnad värme, el och vatten	2023-03-03
Försäkringsbrev styrelseansvar 220301-230228 från TryggHansa	2022-01-07
Försäkringsbrev styrelseansvar 230301-240229 från Trygghansa	2022-12-20
Försäkringsbrev fullgörande entreprenadtid från Gar-Bo	2023-03-09
Underhållsplan 30 år sammandrag	2023-02-01
Förklaring av låg kostnad enl. underhållsplan från Momentum	2023-03-17
Referensprojekt låg underhållskostnad	2021-02-02

202309101919