

2022082602649

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOFIA SÖDRA****Organisationsnummer: 769638-2568****Kommun: Stockholm kommun**

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 14
G.	Känslighetsanalys	Sida 15
H.	Nyckeltal	Sida 16

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2022-08-23

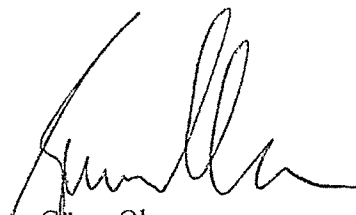
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOFIA SÖDRA



Åsa Lennmor



Hans Olov Möller



Göran Olsson

BRF SOFIA SÖDRA

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sofia 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 bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av ett bostadshus innehållande sammanlagt 172 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 1 2023 och avslutas under kvartal 3 2023.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början i september 2022 och avslutas preliminärt under kvartal 2 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.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2021-09-15. 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 Handelsbanken avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2020-07-02.

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 3 § med denna ekonomiska plan som grund och ta emot förskott med totalt 17 200 000 kronor. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 5 § i bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen har tidigare upprättat en ekonomisk plan daterad 2021-09-15.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Kiwin 1, Stockholm kommun
Adress:	Tegelviksgatan 14-26, Nackagatan 15, Lottens Gata 4-10
Tomtens areal:	ca 3 589 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 12 760 kvm
Biarea enligt tabell:	ca 55 kvm
Lokalarea:	ca 212 kvm
Byggnadens utformning:	1 bostadshus i 5-6 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	172 st

Parkering

50 garageplatser i garage samt 3 platser avsedda för föreningens poolbilar

5 hcp-platser med motorvärmarruttag i garage

12 del av dubbelparkering i garage

14 av bilplatserna är laddplatser

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

Uthyrningslokaler

Föreningen har fyra lokaler för uthyrning i gatuplan. Lokalerna är uthyrda på 3-års kontrakt. På Tegelviksgatan 16 är en lokal uthyrd för kontorsverksamhet, Tegelviksgatan 20 en skönhetsklirik, Nackagatan 17 en affär med blommor, växter och återbruk. Samt ett café/sushi på Nackagatan 7.

Servitut

Servitut avseende gång- och cykelväg samt linspänd belysning, belastar fastigheten.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet ska delta i gemensamhetsanläggningen Mjärden ga:1 som avser sopsug. Mjärden ga:1 förvaltas av Sopsug i Hammarby samfällighetsförening.

Andelstalen är ännu inte fastställda.

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 och dränering.

Grönytor, gångvägar, planteringar, sandlåda och belysning

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme

Solceller på tak som ger tillskott av el till fastigheten

Undercentral fjärrvärme & vatten, elcentral/elrum, fläktrum

9 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Styrelseförråd

Utrymme för källsortering av sopor, sopsuganläggning

Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/vattenmätare

Terrass högt upp i trapphus 5

BRF SOFIA SÖDRA

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar och delvis platta på mark
Stomme:	Betong
Ytterväggar:	Betong med puts och tegel
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp
Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Balkongplattor av prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

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

Lokaler: Mekanisk till- och frånluftsventilation.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

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

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Släta målade	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Släta målade	
Kök	Parkett	Målat Avtorkbart stänkskydd	Släta målade	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Släta målade	Skåpinredning
Klädkammare/förråd	Parkett	Målat	Släta målade	Hylla, klädstång
Bad/dusch WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Kombimaskin alternativt Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum Torkställning

BRF SOFIA SÖDRA

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder - forts.

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
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>
01	Parkett	Målat	Nedpendlade undertaksskivor	RWC och pentry
02	Parkett	Målat	Nedpendlade undertaksskivor	RWC och pentry
03	Parkett	Målat	Nedpendlade undertaksskivor	RWC och pentry
04	Parkett	Målat	Nedpendlande undertaksskivor	RWC gäst, wc/dusch Fettavskiljare i källare till lokal nr 04.

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 FASTIGHETSFÖRVARV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *)	1 344 870 000 kr
Ospecificerat (kassa)	<u>10 000 kr</u>
Beräknad anskaffningskostnad	1 344 880 000 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	0180212
Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca	465 800 tkr
Taxeringsvärde bostäder, mark ca	406 700 tkr
Taxeringsvärde lokaler ca	9 200 tkr
Taxeringsvärde garage ca	18 200 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	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	51 250 000	0,25	2,50%	1 281 250		1 281 250
Bottenlån	51 250 000	2	3,60%	1 845 000		1 845 000
Bottenlån	51 250 000	3	3,60%	1 845 000		1 845 000
Bottenlån	51 250 000	4	3,70%	1 896 250		1 896 250
Amortering					1 435 000	1 435 000
S:a lån	205 000 000			6 867 500	1 435 000	8 302 500
Insatser	671 954 000					
Upplåtelseavgifter	467 926 000					
S:a finansiering	1 344 880 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

8 302 500

- Beräknad lånetid 50 år.
- Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan rörligt (90 dagars) 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 på föreningens samtliga lån: 3,35%
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

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:

4 470 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 2020 med 41 354 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

389 160

BRF SOFIA SÖDRA

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	179 000	
Styrelsearvode	45 000	
Revisionsarvode	25 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	40 000	
Vattenavgifter	310 000	
Värmeavgifter	790 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	1 030 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)	595 000	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning e)	185 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	454 080	
Försäkringar	53 000	
Väderprognosstyrning	30 000	
Köldmediekontroll	10 000	
Dagvatten och ledningar	13 000	
Bilpoolsavgift f)	230 000	
Diverse inkl. jour	14 665	
Summa driftskostnader		4 003 745

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder h)		
Fastighetsskatt garage	182 000	
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	92 000	
		274 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	12 969 405
--	-------------------

- 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 312 020 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter. I kostnader för individuell varmvattenförbrukning 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 108 000 kr per år.
- e) Preliminär årskostnad i Mjärden ga:1 för sopsug. Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för en temporär sophanteringslösning om inte sopsugsanläggningen är i drift vid tillträdesdagen. Köparen ersätter säljaren för kostnaderna för drift och underhåll av temporär sophanteringslösning.
- f) Avtalslängd 5 år.
- h) 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	12 760	kvm		9 504 905
Årsavgift bredband				454 080
Årsavgift varmvatten *)				312 020
Hyra uthyrningslokaler **)	212	kvm	2 700 kr/kvm och år	572 400
Fastighetsskatt uthyrningslokaler				92 000
Hyra garage	36	st	2 500 kr/plats och mån	1 080 000
Hyra garage laddplats	14	st	3 000 kr/plats och mån	504 000
Hyra garage del av dubbelplats	12	st	2 000 kr/plats och mån	288 000
Hyra garage hcp, motorvärmäruttag	5	st	2 700 kr/plats och mån	162 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER				12 969 405
--	--	--	--	-------------------

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

*) I årsavgift varmvatten ingår mervärdesskatt.

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

LÄGENHET Nr	Boarea, cirka 1) kvm	Barea, cirka 1) kvm	Storlek 2) Mark	Andelstal 3)	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- INSATS OCH LÅN PER LGH 4)	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND 5)		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN 6)	
						kkr	%		kkr	kkr	kkr	kkr	kkr	kkr	kkr	kkr
11001	76		3 RK	M	3 980 000	1 210 000	5 190 000	1 214 000	56 298	4 692	2 640	220	58 938	4 912	1 835	
11002	50		2 RK	M	3 037 000	653 000	3 690 000	927 000	42 959	3 580	2 640	220	45 599	3 800	1 235	
11101	73	3	3 RK		3 875 000	1 465 000	5 340 000	1 182 000	54 813	4 568	2 640	220	57 453	4 788	1 835	
11102	77		3 RK		4 015 000	1 475 000	5 490 000	1 225 000	56 795	4 733	2 640	220	59 433	4 953	1 835	
11103	92		4 RK		4 608 000	2 582 000	7 190 000	1 406 000	65 181	5 432	2 640	220	67 821	5 652	2 335	
11201	84		3 RK		4 259 000	1 781 000	6 040 000	1 299 000	60 244	5 020	2 640	220	62 884	5 240	1 835	
11202	81		3 RK		4 155 000	1 685 000	5 840 000	1 268 000	58 773	4 898	2 640	220	61 413	5 118	1 835	
11203	92		4 RK		4 608 000	2 782 000	7 390 000	1 406 000	65 181	5 432	2 640	220	67 821	5 652	2 335	
11301	84		3 RK		4 259 000	1 881 000	6 140 000	1 299 000	60 244	5 020	2 640	220	62 884	5 240	1 835	
11302	81		3 RK		4 155 000	1 785 000	5 940 000	1 268 000	58 773	4 898	2 640	220	61 413	5 118	1 835	
11303	92		4 RK		4 608 000	2 982 000	7 590 000	1 406 000	65 181	5 432	2 640	220	67 821	5 652	2 335	
11401	84		3 RK		4 259 000	2 031 000	6 290 000	1 299 000	60 244	5 020	2 640	220	62 884	5 240	1 835	
11402	81		3 RK		4 155 000	1 955 000	6 090 000	1 268 000	58 773	4 898	2 640	220	61 413	5 118	1 835	
11403	92		4 RK		4 608 000	3 182 000	7 790 000	1 406 000	65 181	5 432	2 640	220	67 821	5 652	2 335	
11501	84		3 RK		4 259 000	2 331 000	6 590 000	1 299 000	60 244	5 020	2 640	220	62 884	5 240	1 835	
11502	81		3 RK		4 155 000	2 235 000	6 390 000	1 268 000	58 773	4 898	2 640	220	61 413	5 118	1 835	
11503	92		4 RK		4 608 000	3 382 000	7 990 000	1 406 000	65 181	5 432	2 640	220	67 821	5 652	2 335	
11601	67		2 RK		3 596 000	1 894 000	5 490 000	1 097 000	50 866	4 239	2 640	220	53 506	4 459	1 535	
11602	78		3 RK		4 050 000	2 940 000	6 990 000	1 236 000	57 288	4 774	2 640	220	59 928	4 994	1 835	
11603	76		3 RK		3 980 000	3 510 000	7 490 000	1 214 000	56 298	4 692	2 640	220	58 938	4 912	1 835	
21001	75		3 RK	M	3 945 000	1 645 000	5 590 000	1 204 000	55 803	4 650	2 640	220	58 443	4 870	1 835	
21002	35		1 RK	M	2 339 000	651 000	2 990 000	714 000	33 086	2 757	2 640	220	35 726	2 977	1 235	
21003	72		3 RK	M	3 840 000	1 650 000	5 490 000	1 172 000	54 317	4 526	2 640	220	56 957	4 746	1 835	
21101	84	1	4 RK		4 329 000	2 661 000	6 990 000	1 321 000	61 234	5 103	2 640	220	63 874	5 323	2 335	
21102	45		2 RK		2 793 000	697 000	3 490 000	852 000	39 507	3 292	2 640	220	42 147	3 512	1 235	
21103	76		3 RK		3 980 000	1 760 000	5 740 000	1 214 000	56 298	4 692	2 640	220	58 938	4 912	1 835	
21201	92		4 RK		4 608 000	2 682 000	7 290 000	1 406 000	65 181	5 432	2 640	220	67 821	5 652	2 335	
21202	45	1	2 RK		2 793 000	797 000	3 590 000	852 000	39 507	3 292	2 640	220	42 147	3 512	1 235	
21203	80		3 RK		4 120 000	1 920 000	6 040 000	1 257 000	58 278	4 857	2 640	220	60 918	5 077	1 835	
21301	92		4 RK		4 608 000	2 882 000	7 490 000	1 406 000	65 181	5 432	2 640	220	67 821	5 652	2 335	
21302	45	1	2 RK		2 793 000	897 000	3 690 000	852 000	39 507	3 292	2 640	220	42 147	3 512	1 235	
21303	80		3 RK		4 120 000	2 020 000	6 140 000	1 257 000	58 278	4 857	2 640	220	60 918	5 077	1 835	
21401	92		4 RK		4 608 000	3 082 000	7 690 000	1 406 000	65 181	5 432	2 640	220	67 821	5 652	2 335	
21402	45	1	2 RK		2 793 000	997 000	3 790 000	852 000	39 507	3 292	2 640	220	42 147	3 512	1 235	
21403	80		3 RK		4 120 000	2 170 000	6 290 000	1 257 000	58 278	4 857	2 640	220	60 918	5 077	1 835	
21501	92		4 RK		4 608 000	3 282 000	7 890 000	1 406 000	65 181	5 432	2 640	220	67 821	5 652	2 335	
21502	45	1	2 RK		2 793 000	1 197 000	3 990 000	852 000	39 507	3 292	2 640	220	42 147	3 512	1 235	
21503	80		3 RK		4 120 000	2 470 000	6 590 000	1 257 000	58 278	4 857	2 640	220	60 918	5 077	1 835	
21601	83		3 RK		4 224 000	3 466 000	7 690 000	1 289 000	59 749	4 979	2 640	220	62 389	5 199	1 835	
21602	45	1	2 RK		2 793 000	1 497 000	4 290 000	852 000	39 507	3 292	2 640	220	42 147	3 512	1 235	
21603	80		3 RK		4 120 000	2 870 000	6 990 000	1 257 000	58 278	4 857	2 640	220	60 918	5 077	1 835	
31001	90		4 RK	M	4 539 000	2 601 000	7 140 000	1 385 000	64 205	5 350	2 640	220	66 845	5 570	2 335	
31002	35		1 RK	M	2 339 000	1 051 000	3 390 000	714 000	33 086	2 757	2 640	220	35 726	2 977	1 235	
31003	38		1 RK	M	2 514 000	1 076 000	3 590 000	767 000	35 561	2 963	2 640	220	38 201	3 183	1 235	
31101	84		4 RK		4 329 000	3 011 000	7 340 000	1 321 000	61 234	5 103	2 640	220	63 874	5 323	2 335	

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Biarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾	Mark Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT	LÅNPER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT LGH	ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾
						kkr	%				kkr	per mån	kkr	per mån	
31102	45		2 RK		2 793 000	997 000	0,4157%	3 790 000	852 000	39 507	3 292	2 640	42 147	3 512	1 235
31103	76		3 RK		3 980 000	2 110 000	0,5923%	6 090 000	1 214 000	56 298	4 692	2 640	58 938	4 912	1 835
31201	92		4 RK		4 608 000	3 032 000	0,6858%	7 640 000	1 406 000	65 181	5 432	2 640	67 821	5 652	2 335
31202	45		2 RK		2 793 000	1 097 000	0,4157%	3 890 000	852 000	39 507	3 292	2 640	42 147	3 512	1 235
31203	80		3 RK		4 120 000	2 270 000	0,6131%	6 390 000	1 257 000	58 278	4 857	2 640	60 918	5 077	1 835
31301	92		4 RK		4 608 000	3 332 000	0,6858%	7 940 000	1 406 000	65 181	5 432	2 640	67 821	5 652	2 335
31302	45		2 RK		2 793 000	1 197 000	0,4157%	3 990 000	852 000	39 507	3 292	2 640	42 147	3 512	1 235
31303	80		3 RK		4 120 000	2 570 000	0,6131%	6 690 000	1 257 000	58 278	4 857	2 640	60 918	5 077	1 835
31401	92		4 RK		4 608 000	3 532 000	0,6858%	8 140 000	1 406 000	65 181	5 432	2 640	67 821	5 652	2 335
31402	45		2 RK		2 793 000	1 347 000	0,4157%	4 140 000	852 000	39 507	3 292	2 640	42 147	3 512	1 235
31403	80		3 RK		4 120 000	2 770 000	0,6131%	6 890 000	1 257 000	58 278	4 857	2 640	60 918	5 077	1 835
31501	92		4 RK		4 608 000	3 732 000	0,6858%	8 340 000	1 406 000	65 181	5 432	2 640	67 821	5 652	2 335
31502	45		2 RK		2 793 000	1 597 000	0,4157%	4 390 000	852 000	39 507	3 292	2 640	42 147	3 512	1 235
31503	80		3 RK		4 120 000	3 070 000	0,6131%	7 190 000	1 257 000	58 278	4 857	2 640	60 918	5 077	1 835
31601	83		3 RK		4 224 000	4 266 000	0,6286%	8 490 000	1 289 000	59 749	4 979	2 640	62 389	5 199	1 835
31602	45		2 RK		2 793 000	1 897 000	0,4157%	4 690 000	852 000	39 507	3 292	2 640	42 147	3 512	1 235
31603	80		3 RK		4 120 000	3 470 000	0,6131%	7 590 000	1 257 000	58 278	4 857	2 640	60 918	5 077	1 835
41001	80		3 RK		4 120 000	1 370 000	0,6131%	5 490 000	1 257 000	58 278	4 857	2 640	60 918	5 077	1 835
41101	66		2 RK		3 561 000	1 829 000	0,5299%	5 390 000	1 086 000	50 371	4 198	2 640	53 011	4 418	1 535
41102	81		3 RK		4 155 000	2 035 000	0,6183%	6 190 000	1 268 000	58 773	4 898	2 640	61 413	5 118	1 835
41103	85		4 RK		4 364 000	2 976 000	0,6494%	7 340 000	1 331 000	61 730	5 144	2 640	64 370	5 364	2 335
41201	69		2 RK		3 666 000	1 924 000	0,5456%	5 590 000	1 118 000	51 856	4 321	2 640	54 496	4 541	1 535
41202	81		3 RK		4 155 000	2 235 000	0,6183%	6 390 000	1 268 000	58 773	4 898	2 640	61 413	5 118	1 835
41203	92		4 RK		4 608 000	3 032 000	0,6858%	7 640 000	1 406 000	65 181	5 432	2 640	67 821	5 652	2 335
41301	69		2 RK		3 666 000	2 124 000	0,5456%	5 790 000	1 118 000	51 856	4 321	2 640	54 496	4 541	1 535
41302	81		3 RK		4 155 000	2 535 000	0,6183%	6 690 000	1 268 000	58 773	4 898	2 640	61 413	5 118	1 835
41303	92		4 RK		4 608 000	3 332 000	0,6858%	7 940 000	1 406 000	65 181	5 432	2 640	67 821	5 652	2 335
41401	69		2 RK		3 666 000	2 324 000	0,5456%	5 990 000	1 118 000	51 856	4 321	2 640	54 496	4 541	1 535
41402	81		3 RK		4 155 000	2 735 000	0,6183%	6 890 000	1 268 000	58 773	4 898	2 640	61 413	5 118	1 835
41403	92		4 RK		4 608 000	3 532 000	0,6858%	8 140 000	1 406 000	65 181	5 432	2 640	67 821	5 652	2 335
41501	69		2 RK		3 666 000	2 524 000	0,5456%	6 190 000	1 118 000	51 856	4 321	2 640	54 496	4 541	1 535
41502	81		3 RK		4 155 000	3 135 000	0,6183%	7 290 000	1 268 000	58 773	4 898	2 640	61 413	5 118	1 835
41503	92		4 RK		4 608 000	3 732 000	0,6858%	8 340 000	1 406 000	65 181	5 432	2 640	67 821	5 652	2 335
41601	94		3 RK		4 608 000	9 382 000	0,6858%	13 990 000	1 406 000	65 181	5 432	2 640	67 821	5 652	1 835
41602	104		4 RK		5 027 000	4 963 000	0,7481%	9 990 000	1 534 000	71 108	5 926	2 640	73 748	6 146	2 335
51001	35		1 RK	M	2 339 000	951 000	0,3481%	3 290 000	714 000	33 086	2 757	2 640	35 726	2 977	1 235
51002	72		3 RK	M	3 840 000	2 050 000	0,5715%	5 890 000	1 172 000	54 317	4 526	2 640	56 957	4 746	1 835
51101	84		4 RK		4 329 000	3 211 000	0,6442%	7 540 000	1 321 000	61 234	5 103	2 640	63 874	5 323	2 335
51102	45		2 RK		2 793 000	1 397 000	0,4157%	4 190 000	852 000	39 507	3 292	2 640	42 147	3 512	1 235
51103	75		3 RK		3 945 000	2 245 000	0,5871%	6 190 000	1 204 000	55 803	4 650	2 640	58 443	4 870	1 835
51201	91		4 RK		4 573 000	3 467 000	0,6806%	8 040 000	1 393 000	64 686	5 391	2 640	67 326	5 611	2 335
51202	45		2 RK		2 793 000	1 497 000	0,4157%	4 290 000	852 000	39 507	3 292	2 640	42 147	3 512	1 235
51203	78		3 RK		4 050 000	2 840 000	0,6027%	6 890 000	1 236 000	57 288	4 774	2 640	59 928	4 994	1 835
51301	91		4 RK		4 573 000	3 767 000	0,6806%	8 340 000	1 395 000	64 686	5 391	2 640	67 326	5 611	2 335
51302	45		2 RK		2 793 000	1 597 000	0,4157%	4 390 000	852 000	39 507	3 292	2 640	42 147	3 512	1 235

LÄGENHET	Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Barea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- OCH AVGIFT		LÅNPER LGH ⁴⁾		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾	
						kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
51303	78			3 RK	0,6027%	4 050 000	3 140 000	7 190 000	1 236 000	57 288	4 774	2 640	220	59 928	4 994	1 835					
51401	91			4 RK	0,6806%	4 573 000	3 967 000	8 540 000	1 395 000	64 686	5 391	2 640	220	67 326	5 611	2 335					
51402	45		1	2 RK	0,4157%	2 793 000	1 697 000	4 490 000	852 000	39 507	3 292	2 640	220	42 147	3 512	1 235					
51403	78			3 RK	0,6027%	4 050 000	3 340 000	7 390 000	1 236 000	57 288	4 774	2 640	220	59 928	4 994	1 835					
51501	91			4 RK	0,6806%	4 573 000	4 167 000	8 740 000	1 395 000	64 686	5 391	2 640	220	67 326	5 611	2 335					
51502	45		1	2 RK	0,4157%	2 793 000	1 797 000	4 590 000	852 000	39 507	3 292	2 640	220	42 147	3 512	1 235					
51503	78			3 RK	0,6027%	4 050 000	3 640 000	7 690 000	1 236 000	57 288	4 774	2 640	220	59 928	4 994	1 835					
61101	80			3 RK	0,6131%	4 120 000	1 870 000	5 990 000	1 257 000	58 278	4 857	2 640	220	60 918	5 077	1 835					
61201	105			4 RK	0,7533%	5 062 000	4 228 000	9 290 000	1 544 000	71 603	5 967	2 640	220	74 243	6 187	2 335					
61202	80			3 RK	0,6131%	4 120 000	3 170 000	7 290 000	1 257 000	58 278	4 857	2 640	220	60 918	5 077	1 835					
61203	85			3 RK	0,6390%	4 294 000	3 596 000	7 890 000	1 310 000	60 739	5 062	2 640	220	63 379	5 282	1 835					
61301	105			4 RK	0,7533%	5 062 000	4 528 000	9 590 000	1 544 000	71 603	5 967	2 640	220	74 243	6 187	2 335					
61302	80			3 RK	0,6131%	4 120 000	3 370 000	7 490 000	1 257 000	58 278	4 857	2 640	220	60 918	5 077	1 835					
61303	85			3 RK	0,6390%	4 294 000	3 796 000	8 090 000	1 310 000	60 739	5 062	2 640	220	63 379	5 282	1 835					
61401	105			4 RK	0,7533%	5 062 000	4 728 000	9 790 000	1 544 000	71 603	5 967	2 640	220	74 243	6 187	2 335					
61402	80			3 RK	0,6131%	4 120 000	3 570 000	7 690 000	1 257 000	58 278	4 857	2 640	220	60 918	5 077	1 835					
61403	85			3 RK	0,6390%	4 294 000	3 996 000	8 290 000	1 310 000	60 739	5 062	2 640	220	63 379	5 282	1 835					
61501	105			4 RK	0,7533%	5 062 000	5 028 000	10 090 000	1 544 000	71 603	5 967	2 640	220	74 243	6 187	2 335					
61502	80			3 RK	0,6131%	4 120 000	3 870 000	7 990 000	1 257 000	58 278	4 857	2 640	220	60 918	5 077	1 835					
61503	85			3 RK	0,6390%	4 294 000	4 296 000	8 590 000	1 310 000	60 739	5 062	2 640	220	63 379	5 282	1 835					
61601	102			5 RK	0,7481%	5 027 000	9 963 000	14 990 000	1 534 000	71 108	5 926	2 640	220	73 748	6 146	2 735					
61602	99			4 RK	0,7222%	4 853 000	9 637 000	14 490 000	1 481 000	68 647	5 721	2 640	220	71 287	5 941	2 335					
71001	30		7	1 RK	0,3585%	2 409 000	1 281 000	3 690 000	735 000	34 076	2 840	2 640	220	36 716	3 060	1 235					
71002	35			1 RK	0,3481%	2 339 000	1 201 000	3 540 000	714 000	33 086	2 757	2 640	220	35 726	2 977	1 235					
71003	31		7	1 RK	0,3637%	2 444 000	1 196 000	3 640 000	746 000	34 571	2 881	2 640	220	37 211	3 101	1 235					
71101	80			3 RK	0,6131%	4 120 000	2 770 000	6 890 000	1 257 000	58 278	4 857	2 640	220	60 918	5 077	1 835					
71102	45		1	2 RK	0,4157%	2 793 000	1 647 000	4 440 000	852 000	39 507	3 292	2 640	220	42 147	3 512	1 235					
71103	81			3 RK	0,6183%	4 155 000	2 735 000	6 890 000	1 268 000	58 773	4 898	2 640	220	61 413	5 118	1 835					
71201	85			3 RK	0,6390%	4 294 000	2 796 000	7 090 000	1 310 000	60 739	5 062	2 640	220	63 379	5 282	1 835					
71202	45		1	2 RK	0,4157%	2 793 000	1 697 000	4 490 000	852 000	39 507	3 292	2 640	220	42 147	3 512	1 235					
71203	101			4 RK	0,7326%	4 923 000	4 367 000	9 290 000	1 502 000	69 637	5 803	2 640	220	72 277	6 023	2 335					
71301	85			3 RK	0,6390%	4 294 000	2 896 000	7 190 000	1 310 000	60 739	5 062	2 640	220	63 379	5 282	1 835					
71302	45		1	2 RK	0,4157%	2 793 000	1 797 000	4 590 000	852 000	39 507	3 292	2 640	220	42 147	3 512	1 235					
71303	101			4 RK	0,7326%	4 923 000	4 667 000	9 590 000	1 502 000	69 637	5 803	2 640	220	72 277	6 023	2 335					
71401	85			3 RK	0,6390%	4 294 000	3 096 000	7 390 000	1 310 000	60 739	5 062	2 640	220	63 379	5 282	1 835					
71402	45		1	2 RK	0,4157%	2 793 000	1 897 000	4 690 000	852 000	39 507	3 292	2 640	220	42 147	3 512	1 235					
71403	101			4 RK	0,7326%	4 923 000	4 867 000	9 790 000	1 502 000	69 637	5 803	2 640	220	72 277	6 023	2 335					
71501	85			3 RK	0,6390%	4 294 000	3 496 000	7 790 000	1 310 000	60 739	5 062	2 640	220	63 379	5 282	1 835					
71502	45		1	2 RK	0,4157%	2 793 000	1 997 000	4 790 000	852 000	39 507	3 292	2 640	220	42 147	3 512	1 235					
71503	101			4 RK	0,7326%	4 923 000	5 167 000	10 090 000	1 502 000	69 637	5 803	2 640	220	72 277	6 023	2 335					
71601	76			3 RK	0,5923%	3 980 000	6 010 000	9 990 000	1 214 000	56 298	4 692	2 640	220	58 938	4 912	1 835					
71602	45		1	2 RK	0,4157%	2 793 000	2 147 000	4 940 000	852 000	39 507	3 292	2 640	220	42 147	3 512	1 235					
71603	81			3 RK	0,6286%	4 224 000	8 766 000	12 990 000	1 289 000	59 749	4 979	2 640	220	62 389	5 199	1 835					
81001	35			1 RK	0,3481%	2 339 000	751 000	3 090 000	714 000	33 086	2 757	2 640	220	35 726	2 977	1 235					
81002	31		7	1 RK	0,3637%	2 444 000	746 000	3 190 000	746 000	34 571	2 881	2 640	220	37 211	3 101	1 235					

LÄGENHET Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Bharea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾	Mark	Andelstal ³⁾ %	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT LGH	ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾
							kr	kr				kr	kr	per mån	per mån	
81101	77		3 RK		0,5975%	4 015 000	1 975 000	5 990 000	1 225 000	56 793	4 733	2 640	220	59 433	4 953	1 835
81102	45	1	2 RK		0,4157%	2 793 000	797 000	3 590 000	852 000	39 507	3 292	2 640	220	42 147	3 512	1 235
81103	78		3 RK		0,6027%	4 030 000	2 040 000	6 090 000	1 236 000	57 288	4 774	2 640	220	59 928	4 994	1 835
81201	81		3 RK		0,6183%	4 155 000	2 135 000	6 290 000	1 268 000	58 773	4 898	2 640	220	61 413	5 118	1 835
81202	45	1	2 RK		0,4157%	2 793 000	897 000	3 690 000	852 000	39 507	3 292	2 640	220	42 147	3 512	1 235
81203	96		4 RK		0,7066%	4 748 000	3 042 000	7 790 000	1 449 000	67 161	5 597	2 640	220	69 801	5 817	2 335
81301	81		3 RK		0,6183%	4 155 000	2 235 000	6 390 000	1 268 000	58 773	4 898	2 640	220	61 413	5 118	1 835
81302	45	1	2 RK		0,4157%	2 793 000	997 000	3 790 000	852 000	39 507	3 292	2 640	220	42 147	3 512	1 235
81303	96		4 RK		0,7066%	4 748 000	3 342 000	8 090 000	1 449 000	67 161	5 597	2 640	220	69 801	5 817	2 335
81401	81		3 RK		0,6183%	4 155 000	2 435 000	6 590 000	1 268 000	58 773	4 898	2 640	220	61 413	5 118	1 835
81402	45	1	2 RK		0,4157%	2 793 000	1 097 000	3 890 000	852 000	39 507	3 292	2 640	220	42 147	3 512	1 235
81403	96		4 RK		0,7066%	4 748 000	3 542 000	8 290 000	1 449 000	67 161	5 597	2 640	220	69 801	5 817	2 335
81501	81		3 RK		0,6183%	4 155 000	2 735 000	6 890 000	1 268 000	58 773	4 898	2 640	220	61 413	5 118	1 835
81502	45	1	2 RK		0,4157%	2 793 000	1 397 000	4 190 000	852 000	39 507	3 292	2 640	220	42 147	3 512	1 235
81503	96		4 RK		0,7066%	4 748 000	3 942 000	8 690 000	1 449 000	67 161	5 597	2 640	220	69 801	5 817	2 335
81601	76		3 RK		0,5923%	3 980 000	3 810 000	7 790 000	1 214 000	56 298	4 692	2 640	220	58 938	4 912	1 835
81602	45	1	2 RK		0,4157%	2 793 000	1 697 000	4 490 000	852 000	39 507	3 292	2 640	220	42 147	3 512	1 235
81603	88		4 RK		0,6651%	4 469 000	4 821 000	9 290 000	1 363 000	63 215	5 268	2 640	220	65 855	5 488	2 335
91001	35	2	1 RK	M	0,3585%	2 409 000	1 031 000	3 440 000	735 000	34 076	2 840	2 640	220	36 716	3 060	1 235
91101	56		2 RK		0,4780%	3 212 000	2 278 000	5 490 000	980 000	45 434	3 786	2 640	220	48 074	4 006	1 535
91102	77		3 RK		0,5975%	4 015 000	1 975 000	5 990 000	1 225 000	56 793	4 733	2 640	220	59 433	4 953	1 835
91103	32		1 RK		0,3255%	2 234 000	156 000	2 390 000	682 000	31 600	2 633	2 640	220	34 240	2 853	1 235
91201	92		4 RK		0,6858%	4 608 000	2 982 000	7 590 000	1 406 000	65 181	5 432	2 640	220	67 821	5 652	2 335
91202	80		3 RK		0,6131%	4 120 000	2 370 000	6 490 000	1 257 000	58 278	4 857	2 640	220	60 918	5 077	1 835
91203	83		3 RK		0,6286%	4 224 000	2 066 000	6 290 000	1 289 000	59 749	4 979	2 640	220	62 389	5 199	1 835
91301	92		4 RK		0,6858%	4 608 000	3 282 000	7 890 000	1 406 000	65 181	5 432	2 640	220	67 821	5 652	2 335
91302	80		3 RK		0,6131%	4 120 000	2 670 000	6 790 000	1 257 000	58 278	4 857	2 640	220	60 918	5 077	1 835
91303	83		3 RK		0,6286%	4 224 000	2 166 000	6 390 000	1 289 000	59 749	4 979	2 640	220	62 389	5 199	1 835
91401	92		4 RK		0,6858%	4 608 000	3 482 000	8 090 000	1 406 000	65 181	5 432	2 640	220	67 821	5 652	2 335
91402	80		3 RK		0,6131%	4 120 000	2 970 000	7 090 000	1 257 000	58 278	4 857	2 640	220	60 918	5 077	1 835
91403	83		3 RK		0,6286%	4 224 000	2 366 000	6 590 000	1 289 000	59 749	4 979	2 640	220	62 389	5 199	1 835
91501	92		4 RK		0,6858%	4 608 000	3 882 000	8 490 000	1 406 000	65 181	5 432	2 640	220	67 821	5 652	2 335
91502	80		3 RK		0,6131%	4 120 000	3 370 000	7 490 000	1 257 000	58 278	4 857	2 640	220	60 918	5 077	1 835
91503	83		3 RK		0,6286%	4 224 000	2 666 000	6 890 000	1 289 000	59 749	4 979	2 640	220	62 389	5 199	1 835
91601	76		3 RK		0,5923%	3 980 000	5 010 000	8 990 000	1 214 000	56 298	4 692	2 640	220	58 938	4 912	1 835
91602	77		3 RK		0,5975%	4 015 000	3 675 000	7 690 000	1 225 000	56 793	4 733	2 640	220	59 433	4 953	1 835
91603	66		2 RK		0,5299%	3 561 000	3 429 000	6 990 000	1 086 000	50 371	4 198	2 640	220	53 011	4 418	1 535
Justering					-0,0001%				16 000	17						
SUMMA	12 760	55	172		100,0000%	671 954 000	467 926 000	1 139 880 000	205 000 000	9 504 905	454 080	9 958 985		312 020		

Respektive bostadsrättsinnehavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Hushållsel inklusive el för handduktork och el för fränluftsfäkt i kök samt utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.
Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

BRF SOFIA SÖDRA

F. EKONOMISK PROGNOISAntaganden:

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2 2%
 Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2 1%
 Driftkostnadsökning (inflation), per år 2%
 Räntenivå, genomsnitt 3,35%

Taxeringsvärde FFT 2022, tkr

Bostäder: 872 500
 Garage: 18 200
 Uthyringslokaler: 9 200

Uppräkning Fastighetsskatt per år
 2,0% 1,0%
 2,0% 1,0%

År :	1	2	3	4	5	6	11	16	
Kalenderår:	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038	
Räntor	tkr	-6 868	-6 819	-6 768	-6 712	-6 653	-6 591	-6 223	-5 764
Amorteringar	tkr	-1 435	-1 544	-1 653	-1 762	-1 870	-1 979	-2 524	-3 068
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-4 004	-4 084	-4 166	-4 249	-4 334	-4 529	-5 000	-5 520
Fastighetsskatt garage & lokal	tkr	-274	-279	-285	-291	-297	-303	-334	-369
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-359
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-12 581	-12 726	-12 872	-13 014	-13 154	-13 402	-14 081	-15 080

Årsavgift, genomsnitt kr/kvm 805 821 837 854 871 889 981 1 083

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr	10 271	10 476	10 686	10 900	11 118	11 340	12 521	13 824
Övriga intäkter	tkr	2 698	2 725	2 752	2 780	2 808	2 836	2 981	3 133
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	12 969	13 201	13 438	13 680	13 926	14 176	15 502	16 957
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	388	475	566	666	772	774	1 421	1 877

Föreningens kassa

Ingående saldo tkr 10

KASSABEHÅLLNING

varav ackumulerad avsättning tkr 398 873 1 439 2 105 2 877 3 651 9 395 18 519
 till fond för fastighetsunderhåll tkr 389 778 1 167 1 556 1 945 2 334 4 279 6 224

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 byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad) tkr -4 470 -4 470 -4 470 -4 470 -4 470 -4 470 -4 470 -4 470

Bokföringsmässigt resultat tkr -3 036 -2 840 -2 640 -2 431 -2 217 -2 106 -914 86

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för hisservice som år 1-5 ingår i entreprenaden.

BRF SOFIA SÖDRA

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr 12 581	12 726	12 872	13 014	13 154	13 402	14 081	15 080

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2022-08-16 ökar med 0,4%
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 0,4%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,35%
- innehåller räntenivå per 2022-08-16	2,95%
- och en reserv för ränteökning	0,40%
Total ränta i finansieringsplan	3,35%

B: Om räntenivån per 2022-08-16 ökar med 3% , dvs ca 2,6% över antagen ränta i finansieringsplan:	tkr	5 330	5 293	5 253	5 210	5 164	5 115	4 830	4 473
Ränta	tkr	5 330	5 293	5 253	5 210	5 164	5 115	4 830	4 473
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	389	389	389	389	389	389	389	389
Nettobetalingar enligt ekonomisk prognos	tkr	-388	-475	-566	-666	-772	-774	-1 421	-1 877
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	5 331	5 207	5 076	4 933	4 781	4 730	3 798	2 985

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr	0	40	82	126	172	221	500	849
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	40	82	126	172	221	500	849

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	66 437 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	103 238 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)³	88 949 kr	
Lån och belåningsgrad⁴	15 737 kr	15%
Lån³	15 997 kr	
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten (snittvärde)³	777 kr	
Årsavgift varmvatten³	24 kr	
Driftskostnad	307 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	343 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁵	173 kr	
Fondavsättning och amortering⁵	203 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	92 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 20 243 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.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2022-08-23 för bostadsrättsföreningen Sofia Södra, org. nr: 769638-2568.

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 beräknad 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.

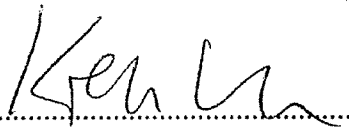
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

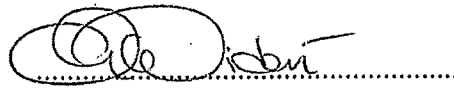
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2022-08-24



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM



Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61^{3 tr}
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg 2022-08-24 för Brf Sofia Södra

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2020-11-30
Registreringsbevis	2021-09-28
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2021-09-15
Köpekontrakt för marken	2021-09-15
Kreditoffert	2020-10-19
Amorteringsplan 50 år	2021-09-15
Exploateringsavtal	2018-03-12
Tilläggsavtal 2	2020-01-28
Utdrag från fastighetsregistret	2022-08-22
Beräkning av taxeringsvärde 2022-2024	odaterad
Bygglovsbeslut	2020-07-02
Räntor	2022-08-16
Underhållsplan	2021-05-03
Areareasammanställning flerbostadshus	2018-10-31
Info från kontrollansvarig	2022-08-23
Styrelseansvarsförsäkring 2020-11-06-2021-10-31	2020-11-06
Styrelseansvarsförsäkring 2021-11-01-2022-10-31	2021-08-19
JM:s allrisk och ansvarsförsäkring 2021-01-01-2022-01-01	2021-04-23
JM:s allrisk och ansvarsförsäkring 2022-01-01-2022-12-31	2021-12-21
Entreprenadsäkerhetsförsäkring	2021-08-30
Bilpoolsavtal	2020-06-16
Bekräftelse försäljningsläge, gröna lån, adresser mm	2021-08-26
Försäljningsläge	2022-08-24
Lokalhyreskontrakt	2022-07-11
Lokalhyreskontrakt	2022-05-03
Lokalhyreskontrakt	2022-01-25
Lokalhyreskontrakt	2022-06-09
Styrelseprotokoll nr 9 (bekräftelse extra laddplatser)	2022-03-30

2022082602666



851 81 Sundsvall
0771-670 670
bolagsverket.se

Registreringsdatum 2022-09-01
Ärendenummer 429655/2022

1 (3)

JM AB
169 82 STOCKHOLM

Företagsnamn:	Bostadsrättsföreningen Sofia Södra
Organisationsnummer:	769638-2568
Ärendenummer:	429655/2022
Ärendet registrerades:	2022-09-01, kl. 09.58

Vi har registrerat följande ärende

Bolagsverket har registrerat detta ärende om
- ekonomisk plan

Registreringsbevis

Bostadsrättsförening

Organisationsnummer
769638-2568**Objektets registreringsdatum**
2019-12-30**Företagsnamn**
Bostadsrättsföreningen Sofia Södra**Företagsnamnets registreringsdatum**
2019-12-30**Postadress**
c/o JM AB, 169 82 STOCKHOLM**Säte**
Stockholms län, Stockholm kommun**Registreringslän**
Stockholms län**Styrelseledamot, ordförande**
671213-1009 Lenmor, Åsa Gudrun, Lill-jans plan 8 Lgh 1001,
114 25 STOCKHOLM**Styrelseledamöter**
480212-1097 Möller, Hans Olov, Karlavägen 81 Lgh 1403, 114 59 STOCKHOLM
480520-0294 Olsson, Göran Ove, Karlbergsvägen 8 Lgh 1301,
113 27 STOCKHOLM**Styrelsesuppleanter**
650325-1164 Walldén, Jeanette, Gyllenborgsgatan 4 Lgh 1202,
112 43 STOCKHOLM**Firmateckning**
Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av
ledamöterna**Föreskrift om antal styrelseledamöter/styrelsesuppleanter**
Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter
med lägst 1 och högst 4 suppleanter.

Stadgar

Senaste registrerings- och kungörelsedatum för föreningens stadgar:
2020-11-30, 2020-12-02

Verksamhet

Föreningen 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Räkenskapsår

0101 - 1231

Tid för stämma

Ordinarie stämma skall hållas före juni månads utgång.

Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev eller e-post. Medlem, som inte bor i föreningens hus, ska kallas genom brev eller e-post under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress eller e-postadress.

Ekonomisk plan

Registreringsdatum för ny ekonomisk plan: 2022-09-01

Registreringsbeviset är skapat av Bolagsverket.