

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLVEIG****Organisationsnummer: 769639-8291****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 13
G.	Känslighetsanalys	Sida 14
H.	Nyckeltal	Sida 15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2023-05-10

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLVEIG



Gerhard Makowsky



Elisabeth Kalderén



Hans Olov Möller

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Solveig 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 två bostadshus innehållande sammanlagt 119 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 2 år 2024 och avslutas under kvartal 1 år 2025.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 2 år 2023 och avslutas preliminärt under kvartal 3 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.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2022-06-15. 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 byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån har skett.

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

Bygglov beviljades 2021-12-07.

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 § med denna ekonomiska plan som grund och ta emot förskott med totalt 11 900 000 kronor. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 8 § i bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Denna ekonomiska plan ersätter tidigare ekonomisk plan daterad 2022-06-15.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Kablaget 1, Stockholm
Adress:	Kabelverksgatan 66-72, Medaljonggatan 2A-B, 4A-D
Tomtens areal:	ca 2 753 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 9 052 kvm
Lokalarea:	ca 53 kvm
Byggnadernas utformning:	2 bostadshus i 5-17 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	119 st

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

Parkering

73 garageplatser varav 2 st är mc platser. Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Uthyrningslokal

Föreningen har en lokal för uthyrning i gatuplan med adress Kabelverksgatan 72 planerad för minilivs eller liknande verksamhet.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet kommer att delta i:

GA:1 Sopsuganläggning (mobil sopsug), gemensam med Kabeltråden 1, Kabelvindan 1 samt Kabelrullen 1. Andelstalen är ännu inte fastställda. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom samfällighetsförening. 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

Angöringsväg

Nedkast för sopsugsanläggning

Ledningar för yttre VA, el och bredband

Grönytor, gångvägar, planteringar, pergola, sandlåda, sittbänkar, bord och belysning

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum

Fem hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Utrymme för källsortering av sopor

Porttelefon

Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/vattenmätare

Elmätare

Två extra lägenhetsförråd för uthyrning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:

Betongplatta på pålar och plintar till berg

Stomme:

Betong, stålpelare i fasad

Ytterväggar:

Fasadtegel/skiffer på utfackningsvägg

Innerväggar, lgh skiljande:

Betong alt gipsskivor på stålreglar alt murning

Innerväggar, ej bärande:

Gipsskivor på reglar

Innerväggar, bärande:

Betong

Yttertak:

Papp/Sedum/Plåt

Trappor:

Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik

Fönster och fönsterdörrar:

Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta

Balkonger:

Prefabricerade av betong

Entrépartier:

Aluminium

Lägenhetsytterdörrar:

Säkerhetsdörrar

BRF SOLVEIG

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning.

Lokal: 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.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Avtorkbart stänkskydd	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum Handdukstork Torkställning
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Duschskärm
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.

BRF SOLVEIG

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokal

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Lokal	Parkett	Målat	Undertak av ljudabsorbenter	Konvektorer
Pentry	Parkett	Målat	Undertak av ljudabsorbenter	Trinettenhet
RWC	Klinker	Kakel	Undertak av ljudabsorbenter	Sanitetsutrustning
Installationsutrymme	Parkett	Målat		Luftbehandlingsaggregat

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.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *) 741 975 000 kr

Ospecificerat (kassa) 20 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 741 995 000 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 0180109

Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca 230 600 tkr

Taxeringsvärde bostäder, mark ca 58 900 tkr

Taxeringsvärde lokaler ca 1 000 tkr

Taxeringsvärde garage ca 8 800 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- säkring 4) 1,0%	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	34 137 500	1	5,30%	1 809 288	-341 375		1 467 913
Bottenlån	34 137 500	2	5,00%	1 706 875	-341 375		1 365 500
Bottenlån	34 137 500	3	4,80%	1 638 600	-341 375		1 297 225
Bottenlån	34 137 500	4	4,70%	1 604 463	-341 375		1 263 088
Amortering						956 000	956 000
S:a lån	136 550 000			6 759 226	-1 365 500	956 000	6 349 726
Insatser	375 900 000						
Upplåtelseavgifter	229 545 000						
S:a finansiering	741 995 000						

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

6 349 726

- 1) Beräknad lånetid 50 år.
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 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 2023-05-03 för föreningens samtliga lån: 4,95%
Antagen genomsnittsränta innehåller en räntereserv på: 0,65%
- 4) JM AB lämnar en begränsad räntegaranti till föreningen innebärande att JM AB ska ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 4,30% (bindningstid 1 år), 4,00% (bindningstid 2 år), 3,80% (bindningstid 3 år), 3,70% (bindningstid 4 år) under respektive låns första bindningstid då de fyra lika stora lånen binds med en bindningstid om 1 år, 2 år, 3 år och 4 år. Garantin är begränsad till max 1 %-enhet per lån och år för respektive lån. Räntekostnader till den del de understiger en ränta om 4,30% (bindningstid 1 år), 4,00% (bindningstid 2 år), 3,80% bindningstid 3 år), 3,70% (bindningstid 4 år). eller överstiger dessa räntor med + 1% enhet 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 Beställaren placerar de långa lånen i enlighet med lånefördelningen, med belopp och bindningstid, enligt denna ekonomisk 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:

2 979 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 SOLVEIG

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a) 30 kr/kvm 273 150

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	135 000
Styrelsearvode	45 000
Revisionsarvode	23 000
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	35 000
Vattenavgifter	320 000
Värmeavgifter	836 000
Elavgifter (exkl hushållsel)	275 000
Elavgifter (hushållsel)	484 705
Sophämtning (hushållssopor)	105 000
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)	517 000
Besiktning och service hissar d)	
Gemensamhetsanläggning Sopsug e)	42 000
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	328 440
Försäkringar	40 000
Väderprognosstyrning	28 000
Köldmediekontroll	10 000
Brandskyddskontroll	35 000
Övriga driftskostnader	10 000
Summa driftskostnader	3 269 145

Likviditetsreserv

227 000

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder h)	
Fastighetsskatt garage	88 000
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	10 000
	98 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	10 217 021
--	-------------------

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

339 665 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 från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningen mot ersättning av 42 000 kr per år.

i) 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	9 052	kvm		7 813 711
Årsavgift bredband				328 440
Årsavgift varmvatten *)				339 665
Årsavgift hushållsel *)				484 705
Hyra uthyrningslokaler **)	53	kvm	2 100 kr/kvm och år	111 300
Fastighetsskatt uthyrningslokaler				10 000
Hyra garage	50	st	1 200 kr/plats och mån	720 000
Hyra garage, laddplatser ***)	21	st	1 500 kr/plats och mån	378 000
Hyra garage, mc-platser	2	st	800 kr/plats och mån	19 200
Hyra extra förråd	2	st	500 kr/förråd/mån	12 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER				10 217 021
--	--	--	--	-------------------

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

*) I årsavgift varmvatten och årsavgift hushållsel ingår mervärdesskatt.

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

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

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÅGENHET Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFTE- SÄTTNING LGH ⁴⁾		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL Lgh inkl bredband		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾		ÅRSAVGIFT HUSHÅLLELSEL ⁶⁾	
				kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
11002	82	3 RK	M	0,8867%	3 333 000	1 457 000	4 790 000	1 210 600	69 282	5 774	2 760	230	72 042	6 004	2 835	236	4 015	335	
11003	92	4 RK	M	0,9755%	3 667 000	1 373 000	5 040 000	1 331 900	76 225	6 352	2 760	230	78 985	6 582	3 535	295	4 855	405	
11101	80	3 RK		0,8720%	3 278 000	1 362 000	4 640 000	1 190 500	68 139	5 678	2 760	230	70 899	5 908	2 835	236	4 015	335	
11102	90	4 RK		0,9606%	3 611 000	1 679 000	5 290 000	1 311 500	75 061	6 255	2 760	230	77 821	6 485	3 535	295	4 855	405	
11103	93	4 RK		0,9830%	3 695 000	1 695 000	5 390 000	1 342 100	76 807	6 401	2 760	230	79 567	6 631	3 535	295	4 855	405	
11201	80	3 RK		0,8720%	3 278 000	1 412 000	4 690 000	1 190 500	68 139	5 678	2 760	230	70 899	5 908	2 835	236	4 015	335	
11202	90	4 RK		0,9606%	3 611 000	1 779 000	5 390 000	1 311 500	75 061	6 255	2 760	230	77 821	6 485	3 535	295	4 855	405	
11203	93	4 RK		0,9830%	3 695 000	1 795 000	5 490 000	1 342 100	76 807	6 401	2 760	230	79 567	6 631	3 535	295	4 855	405	
11301	80	3 RK		0,8720%	3 278 000	1 462 000	4 740 000	1 190 500	68 139	5 678	2 760	230	70 899	5 908	2 835	236	4 015	335	
11302	90	4 RK		0,9606%	3 611 000	1 879 000	5 490 000	1 311 500	75 061	6 255	2 760	230	77 821	6 485	3 535	295	4 855	405	
11303	93	4 RK		0,9830%	3 695 000	1 895 000	5 590 000	1 342 100	76 807	6 401	2 760	230	79 567	6 631	3 535	295	4 855	405	
11401	80	3 RK		0,8720%	3 278 000	1 512 000	4 790 000	1 190 500	68 139	5 678	2 760	230	70 899	5 908	2 835	236	4 015	335	
11402	90	4 RK		0,9606%	3 611 000	1 979 000	5 590 000	1 311 500	75 061	6 255	2 760	230	77 821	6 485	3 535	295	4 855	405	
11403	93	4 RK		0,9830%	3 695 000	1 995 000	5 690 000	1 342 100	76 807	6 401	2 760	230	79 567	6 631	3 535	295	4 855	405	
21001	81	3 RK	M	0,8795%	3 306 000	1 234 000	4 540 000	1 200 800	68 721	5 727	2 760	230	71 481	5 957	2 835	236	4 015	335	
21002	118	5 RK	M	1,1825%	4 445 000	2 795 000	7 240 000	1 614 500	92 397	7 700	2 760	230	95 157	7 930	4 135	345	5 355	446	
21003	35	1 RK		0,4951%	1 861 000	529 000	2 390 000	676 000	38 684	3 224	2 760	230	41 444	3 454	1 835	153	3 055	255	
21101	93	4 RK		0,9830%	3 695 000	1 795 000	5 490 000	1 342 100	76 807	6 401	2 760	230	79 567	6 631	3 535	295	4 855	405	
21102	90	4 RK		0,9606%	3 611 000	1 779 000	5 390 000	1 311 500	75 061	6 255	2 760	230	77 821	6 485	3 535	295	4 855	405	
21103	80	3 RK		0,8720%	3 278 000	1 512 000	4 790 000	1 190 500	68 139	5 678	2 760	230	70 899	5 908	2 835	236	4 015	335	
21201	93	4 RK		0,9830%	3 695 000	1 895 000	5 590 000	1 342 100	76 807	6 401	2 760	230	79 567	6 631	3 535	295	4 855	405	
21202	90	4 RK		0,9606%	3 611 000	1 879 000	5 490 000	1 311 500	75 061	6 255	2 760	230	77 821	6 485	3 535	295	4 855	405	
21203	80	3 RK		0,8720%	3 278 000	1 562 000	4 840 000	1 190 500	68 139	5 678	2 760	230	70 899	5 908	2 835	236	4 015	335	
21301	93	4 RK		0,9830%	3 695 000	1 995 000	5 690 000	1 342 100	76 807	6 401	2 760	230	79 567	6 631	3 535	295	4 855	405	
21302	90	4 RK		0,9606%	3 611 000	1 979 000	5 590 000	1 311 500	75 061	6 255	2 760	230	77 821	6 485	3 535	295	4 855	405	
21303	80	3 RK		0,8720%	3 278 000	1 612 000	4 890 000	1 190 500	68 139	5 678	2 760	230	70 899	5 908	2 835	236	4 015	335	
21401	93	4 RK		0,9830%	3 695 000	2 095 000	5 790 000	1 342 100	76 807	6 401	2 760	230	79 567	6 631	3 535	295	4 855	405	
21402	90	4 RK		0,9606%	3 611 000	2 079 000	5 690 000	1 311 500	75 061	6 255	2 760	230	77 821	6 485	3 535	295	4 855	405	
21403	80	3 RK		0,8720%	3 278 000	1 662 000	4 940 000	1 190 500	68 139	5 678	2 760	230	70 899	5 908	2 835	236	4 015	335	
21501	90	4 RK		0,9606%	3 611 000	2 279 000	5 890 000	1 311 500	75 061	6 255	2 760	230	77 821	6 485	3 535	295	4 855	405	
21502	90	4 RK		0,9606%	3 611 000	2 179 000	5 790 000	1 311 500	75 061	6 255	2 760	230	77 821	6 485	3 535	295	4 855	405	
21503	80	3 RK		0,8720%	3 278 000	1 762 000	5 040 000	1 190 500	68 139	5 678	2 760	230	70 899	5 908	2 835	236	4 015	335	
21601	90	4 RK		0,9606%	3 611 000	2 429 000	6 040 000	1 311 500	75 061	6 255	2 760	230	77 821	6 485	3 535	295	4 855	405	
21602	90	4 RK		0,9606%	3 611 000	2 329 000	5 940 000	1 311 500	75 061	6 255	2 760	230	77 821	6 485	3 535	295	4 855	405	
21603	80	3 RK		0,8720%	3 278 000	1 912 000	5 190 000	1 190 500	68 139	5 678	2 760	230	70 899	5 908	2 835	236	4 015	335	
31001	100	4 RK	M	1,0346%	3 889 000	2 651 000	6 540 000	1 412 500	80 839	6 737	2 760	230	83 599	6 967	3 535	295	4 855	405	
31002	44	2 RK		0,5765%	2 167 000	523 000	2 690 000	787 100	45 045	3 754	2 760	230	47 805	3 984	1 835	153	3 055	255	
31003	106	5 RK	M	1,0936%	4 111 000	3 079 000	7 190 000	1 493 100	85 454	7 121	2 760	230	88 214	7 351	4 135	345	5 355	446	
31004	40	2 RK	M	0,5470%	2 056 000	834 000	2 890 000	746 800	42 737	3 561	2 760	230	45 497	3 791	1 835	153	3 055	255	
31101	34	1 RK		0,4876%	1 833 000	582 000	2 415 000	665 700	38 102	3 175	2 760	230	40 862	3 405	1 835	153	3 055	255	
31102	77	3 RK		0,8497%	3 194 000	1 446 000	4 640 000	1 160 100	66 393	5 533	2 760	230	69 153	5 763	2 835	236	4 015	335	
31103	44	2 RK		0,5765%	2 177 000	673 000	2 840 000	787 100	45 045	3 754	2 760	230	47 805	3 984	1 835	153	3 055	255	
31104	64	2 RK		0,7390%	2 678 000	962 000	3 740 000	1 009 000	57 745	4 812	2 760	230	60 505	5 042	2 335	195	3 055	255	
31105	78	3 RK		0,8571%	3 222 000	1 568 000	4 790 000	1 170 200	66 975	5 581	2 760	230	69 735	5 811	2 835	236	4 015	335	
31201	34	1 RK		0,4876%	1 833 000	607 000	2 440 000	665 700	38 102	3 175	2 760	230	40 862	3 405	1 835	153	3 055	255	

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Stortek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT	AVGIFT	LGH ⁴⁾ kr	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾ kr	ÅRSAVGIFT TOTAL Lgh inkl bredband		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾ kr	ÅRSAVGIFT HUSHÄLSEL ⁶⁾ kr	per mån kr
					kr	kr				kr	kr		kr	kr			
31202	77	3 RK	0,8497%	3 194 000	1 496 000	4 690 000	1 160 100	66 393	5 533	2 760	230	69 153	5 763	2 835	236	4 015	335
31203	44	2 RK	0,5765%	2 167 000	723 000	2 890 000	787 100	45 045	3 754	2 760	230	47 805	3 984	1 835	153	3 055	255
31204	64	2 RK	0,7390%	2 778 000	1 012 000	3 790 000	1 009 000	57 745	4 812	2 760	230	60 505	5 042	2 335	195	3 055	255
31205	78	3 RK	0,8571%	3 222 000	1 618 000	4 840 000	1 170 200	66 975	5 581	2 760	230	69 735	5 811	2 835	236	4 015	335
31301	34	1 RK	0,4876%	1 833 000	632 000	2 465 000	665 700	38 102	3 175	2 760	230	40 862	3 405	1 835	153	3 055	255
31302	77	3 RK	0,8497%	3 194 000	1 546 000	4 740 000	1 160 100	66 393	5 533	2 760	230	69 153	5 763	2 835	236	4 015	335
31303	44	2 RK	0,5765%	2 167 000	773 000	2 940 000	787 100	45 045	3 754	2 760	230	47 805	3 984	1 835	153	3 055	255
31304	64	2 RK	0,7390%	2 778 000	1 062 000	3 840 000	1 009 000	57 745	4 812	2 760	230	60 505	5 042	2 335	195	3 055	255
31305	78	3 RK	0,8571%	3 222 000	1 668 000	4 840 000	1 170 200	66 975	5 581	2 760	230	69 735	5 811	2 835	236	4 015	335
31401	34	1 RK	0,4876%	1 833 000	657 000	2 490 000	665 700	38 102	3 175	2 760	230	40 862	3 405	1 835	153	3 055	255
31402	77	3 RK	0,8497%	3 194 000	1 646 000	4 840 000	1 160 100	66 393	5 533	2 760	230	69 153	5 763	2 835	236	4 015	335
31403	44	2 RK	0,5765%	2 167 000	873 000	3 040 000	787 100	45 045	3 754	2 760	230	47 805	3 984	1 835	153	3 055	255
31404	64	2 RK	0,7390%	2 778 000	1 112 000	3 890 000	1 009 000	57 745	4 812	2 760	230	60 505	5 042	2 335	195	3 055	255
31405	78	3 RK	0,8571%	3 222 000	1 718 000	4 940 000	1 170 200	66 975	5 581	2 760	230	69 735	5 811	2 835	236	4 015	335
31501	34	1 RK	0,4876%	1 833 000	682 000	2 515 000	665 700	38 102	3 175	2 760	230	40 862	3 405	1 835	153	3 055	255
31502	64	2 RK	0,7390%	2 778 000	1 312 000	4 090 000	1 009 000	57 745	4 812	2 760	230	60 505	5 042	2 335	195	3 055	255
31503	64	2 RK	0,7390%	2 778 000	1 212 000	3 990 000	1 009 000	57 745	4 812	2 760	230	60 505	5 042	2 335	195	3 055	255
31504	78	3 RK	0,8571%	3 222 000	1 818 000	5 040 000	1 170 200	66 975	5 581	2 760	230	69 735	5 811	2 835	236	4 015	335
41001	47	2 RK	0,5986%	2 250 000	1 140 000	3 390 000	817 300	46 770	3 898	2 760	230	49 530	4 128	1 835	153	3 055	255
41002	87	3 RK	0,9236%	3 472 000	1 518 000	4 990 000	1 261 000	72 171	6 014	2 760	230	74 931	6 244	2 835	236	4 015	335
41004	47	2 RK	0,5986%	2 250 000	840 000	3 090 000	817 300	46 770	3 898	2 760	230	49 530	4 128	1 835	153	3 055	255
41101	47	2 RK	0,5986%	2 250 000	940 000	3 190 000	817 300	46 770	3 898	2 760	230	49 530	4 128	1 835	153	3 055	255
41102	93	4 RK	0,9830%	3 695 000	1 995 000	5 690 000	1 342 100	76 807	6 401	2 760	230	79 567	6 631	3 535	295	4 855	405
41103	74	3 RK	0,8276%	3 111 000	1 779 000	4 890 000	1 129 900	64 667	5 389	2 760	230	67 427	5 619	2 835	236	4 015	335
41104	47	2 RK	0,5986%	2 250 000	940 000	3 190 000	817 300	46 770	3 898	2 760	230	49 530	4 128	1 835	153	3 055	255
41201	47	2 RK	0,5986%	2 250 000	990 000	3 240 000	817 300	46 770	3 898	2 760	230	49 530	4 128	1 835	153	3 055	255
41202	93	4 RK	0,9830%	3 695 000	2 045 000	5 740 000	1 342 100	76 807	6 401	2 760	230	79 567	6 631	3 535	295	4 855	405
41203	74	3 RK	0,8276%	3 111 000	1 829 000	4 940 000	1 129 900	64 667	5 389	2 760	230	67 427	5 619	2 835	236	4 015	335
41204	47	2 RK	0,5986%	2 250 000	990 000	3 240 000	817 300	46 770	3 898	2 760	230	49 530	4 128	1 835	153	3 055	255
41301	47	2 RK	0,5986%	2 250 000	1 040 000	3 290 000	817 300	46 770	3 898	2 760	230	49 530	4 128	1 835	153	3 055	255
41302	93	4 RK	0,9830%	3 695 000	2 095 000	5 790 000	1 342 100	76 807	6 401	2 760	230	79 567	6 631	3 535	295	4 855	405
41303	74	3 RK	0,8276%	3 111 000	1 879 000	4 990 000	1 129 900	64 667	5 389	2 760	230	67 427	5 619	2 835	236	4 015	335
41304	47	2 RK	0,5986%	2 250 000	1 040 000	3 290 000	817 300	46 770	3 898	2 760	230	49 530	4 128	1 835	153	3 055	255
41401	47	2 RK	0,5986%	2 250 000	1 090 000	3 340 000	817 300	46 770	3 898	2 760	230	49 530	4 128	1 835	153	3 055	255
41402	93	4 RK	0,9830%	3 695 000	2 145 000	5 840 000	1 342 100	76 807	6 401	2 760	230	79 567	6 631	3 535	295	4 855	405
41403	74	3 RK	0,8276%	3 111 000	1 929 000	5 040 000	1 129 900	64 667	5 389	2 760	230	67 427	5 619	2 835	236	4 015	335
41404	47	2 RK	0,5986%	2 250 000	1 140 000	3 390 000	817 300	46 770	3 898	2 760	230	49 530	4 128	1 835	153	3 055	255
41502	93	4 RK	0,9830%	3 695 000	2 345 000	6 040 000	1 342 100	76 807	6 401	2 760	230	79 567	6 631	3 535	295	4 855	405
41503	74	3 RK	0,8276%	3 111 000	1 979 000	5 090 000	1 129 900	64 667	5 389	2 760	230	67 427	5 619	2 835	236	4 015	335
41504	47	2 RK	0,5986%	2 250 000	1 190 000	3 440 000	817 300	46 770	3 898	2 760	230	49 530	4 128	1 835	153	3 055	255
41601	47	2 RK	0,5986%	2 250 000	1 290 000	3 540 000	817 300	46 770	3 898	2 760	230	49 530	4 128	1 835	153	3 055	255
41602	93	4 RK	0,9830%	3 695 000	2 395 000	6 090 000	1 342 100	76 807	6 401	2 760	230	79 567	6 631	3 535	295	4 855	405
41603	74	3 RK	0,8276%	3 111 000	2 029 000	5 140 000	1 129 900	64 667	5 389	2 760	230	67 427	5 619	2 835	236	4 015	335
41604	47	2 RK	0,5986%	2 250 000	1 340 000	3 590 000	817 300	46 770	3 898	2 760	230	49 530	4 128	1 835	153	3 055	255

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kv ²⁾	LÄGENHET Storlek ³⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT	AVGIFT kr	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT	UPPLÅTELSE- AVGIFT	LGH ⁴⁾ kr	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL Lgh inkl bredband		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾		ÅRSAVGIFT HUSHÅLLEL ⁶⁾	
					kr	kr							per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr
41701	47	2 RK	0,5986%	2 250 000	1 490 000	3 740 000	817 300	46 770	3 898	2 760	230	49 530	4 128	1 835	153	49 530	4 128	1 835	153	3 055	255	
41702	93	4 RK	0,9830%	3 695 000	2 445 000	6 140 000	1 342 100	76 807	6 401	2 760	230	79 567	6 631	3 535	295	79 567	6 631	3 535	295	4 855	405	
41703	74	3 RK	0,8276%	3 111 000	2 079 000	5 190 000	1 129 900	64 667	5 389	2 760	230	67 427	5 619	2 835	236	67 427	5 619	2 835	236	4 015	335	
41704	47	2 RK	0,5986%	2 250 000	1 490 000	3 740 000	817 300	46 770	3 898	2 760	230	49 530	4 128	1 835	153	49 530	4 128	1 835	153	3 055	255	
41801	47	2 RK	0,5986%	2 250 000	1 690 000	3 940 000	817 300	46 770	3 898	2 760	230	49 530	4 128	1 835	153	49 530	4 128	1 835	153	3 055	255	
41802	93	4 RK	0,9830%	3 695 000	2 495 000	6 190 000	1 342 100	76 807	6 401	2 760	230	79 567	6 631	3 535	295	79 567	6 631	3 535	295	4 855	405	
41803	75	3 RK	0,8351%	3 139 000	2 151 000	5 290 000	1 140 200	65 249	5 437	2 760	230	68 009	5 667	2 835	236	68 009	5 667	2 835	236	4 015	335	
41804	47	2 RK	0,5986%	2 250 000	1 690 000	3 940 000	817 300	46 770	3 898	2 760	230	49 530	4 128	1 835	153	49 530	4 128	1 835	153	3 055	255	
41901	92	4 RK	0,9755%	3 667 000	2 373 000	6 040 000	1 331 900	76 225	6 352	2 760	230	78 985	6 582	3 535	295	78 985	6 582	3 535	295	4 855	405	
41902	74	3 RK	0,8276%	3 111 000	2 229 000	5 340 000	1 129 900	64 667	5 389	2 760	230	67 427	5 619	2 835	236	67 427	5 619	2 835	236	4 015	335	
41903	96	4 RK	1,0051%	3 778 000	3 112 000	6 890 000	1 372 300	78 532	6 544	2 760	230	81 292	6 774	3 535	295	81 292	6 774	3 535	295	4 855	405	
42001	92	4 RK	0,9755%	3 667 000	2 423 000	6 090 000	1 331 900	76 225	6 352	2 760	230	78 985	6 582	3 535	295	78 985	6 582	3 535	295	4 855	405	
42002	74	3 RK	0,8276%	3 111 000	2 279 000	5 390 000	1 129 900	64 667	5 389	2 760	230	67 427	5 619	2 835	236	67 427	5 619	2 835	236	4 015	335	
42003	96	4 RK	1,0051%	3 778 000	3 162 000	6 940 000	1 372 300	78 532	6 544	2 760	230	81 292	6 774	3 535	295	81 292	6 774	3 535	295	4 855	405	
42101	92	4 RK	0,9755%	3 667 000	2 473 000	6 140 000	1 331 900	76 225	6 352	2 760	230	78 985	6 582	3 535	295	78 985	6 582	3 535	295	4 855	405	
42102	74	3 RK	0,8276%	3 111 000	2 329 000	5 440 000	1 129 900	64 667	5 389	2 760	230	67 427	5 619	2 835	236	67 427	5 619	2 835	236	4 015	335	
42103	96	4 RK	1,0051%	3 778 000	3 212 000	6 990 000	1 372 300	78 532	6 544	2 760	230	81 292	6 774	3 535	295	81 292	6 774	3 535	295	4 855	405	
42201	92	4 RK	0,9755%	3 667 000	2 823 000	6 490 000	1 331 900	76 225	6 352	2 760	230	78 985	6 582	3 535	295	78 985	6 582	3 535	295	4 855	405	
42202	74	3 RK	0,8276%	3 111 000	2 579 000	5 690 000	1 129 900	64 667	5 389	2 760	230	67 427	5 619	2 835	236	67 427	5 619	2 835	236	4 015	335	
42203	96	4 RK	1,0051%	3 778 000	3 712 000	7 490 000	1 372 300	78 532	6 544	2 760	230	81 292	6 774	3 535	295	81 292	6 774	3 535	295	4 855	405	
42301	92	4 RK	0,9755%	3 667 000	3 023 000	6 690 000	1 331 900	76 225	6 352	2 760	230	78 985	6 582	3 535	295	78 985	6 582	3 535	295	4 855	405	
42302	74	3 RK	0,8276%	3 111 000	2 729 000	5 840 000	1 129 900	64 667	5 389	2 760	230	67 427	5 619	2 835	236	67 427	5 619	2 835	236	4 015	335	
42303	96	4 RK	1,0051%	3 778 000	3 912 000	7 690 000	1 372 300	78 532	6 544	2 760	230	81 292	6 774	3 535	295	81 292	6 774	3 535	295	4 855	405	
42401	92	4 RK	0,9755%	3 667 000	3 273 000	6 940 000	1 331 900	76 225	6 352	2 760	230	78 985	6 582	3 535	295	78 985	6 582	3 535	295	4 855	405	
42402	74	3 RK	0,8276%	3 111 000	2 879 000	5 990 000	1 129 900	64 667	5 389	2 760	230	67 427	5 619	2 835	236	67 427	5 619	2 835	236	4 015	335	
42403	96	4 RK	1,0051%	3 778 000	4 162 000	7 940 000	1 372 300	78 532	6 544	2 760	230	81 292	6 774	3 535	295	81 292	6 774	3 535	295	4 855	405	
42501	160	5 RK	1,4927%	5 611 000	7 879 000	13 490 000	2 038 000	116 634	9 720	2 760	230	119 394	9 950	4 135	345	119 394	9 950	4 135	345	5 355	446	
42502	135	4 RK	1,2932%	4 861 000	6 629 000	11 490 000	1 765 600	101 044	8 420	2 760	230	103 804	8 650	3 535	295	103 804	8 650	3 535	295	4 855	405	
42503	165	5 RK	1,5297%	5 750 000	8 700 000	14 450 000	2 088 500	119 523	9 960	2 760	230	122 283	10 190	4 135	345	122 283	10 190	4 135	345	5 355	446	
Justering			0,0000%				800	-8														
SUMMA	9 052	119	100,0000%	375 900 000	229 545 000	605 445 000	136 530 000	7 813 711	328 440	8 142 151	339 665	484 705										

Respektive bostadsrättsinnehavare 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 är upplåten med bostadsrätt. Övriga lägenheter har, om inte annat anges, balkong eller terrass som är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhet 21003, 31101, 31201, 31301, 31401, 31501, 31002, 41004 har varken mark, balkong eller terrass. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.

Alla lägenheter har förråd som är upplåtna med bostadsrätt.

- 1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea. Mindre avvikelser i funktion eller boarea 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 minskat med föreningens kassa (20.000 kr) fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till hundratals.
- 5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
- 6) Förbrukningen är baserad på snitförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering sker efter faktisk förbrukning, även eventuell el för handdukstork debiteras efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

F. EKONOMISK PROGNOIS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2
 Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2
 Driftkostnadsökning (inflation), per år
 Räntenivå, genomsnitt
 Räntesäkring

4,0%
 1,0%
 4,0%
 5,0%
 1,0%

Taxeringsvärde FFT 2022, tkr
 Bostäder: 289 500
 Garage: 8 800
 Uthyringslokaler: 1 000

Uppräkning Fastighetsskatt
 2,0%
 2,0%
 2,0%

År :	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035	2040
Räntor	tkr -6 759	-6 712	-6 661	-6 607	-6 548	-6 487	-6 125	-5 673
Räntesäkring	tkr 1 366	1 017	678	339				
Amorteringar	tkr -956	-1 028	-1 101	-1 173	-1 246	-1 318	-1 681	-2 043
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr -3 269	-3 400	-3 536	-3 677	-3 824	-4 037	-4 912	-5 975
Fastighetsskatt garage & lokal	tkr -98	-100	-102	-104	-106	-108	-119	-132
Fastighetsavgift bostäder	tkr 0	0	0	0	0	0	0	-260
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr -9 716	-10 223	-10 722	-11 222	-11 724	-12 226	-12 837	-14 083

Årsavgift, genomsnitt kr/kvm BOA 991 1 030 1 071 1 114 1 159 1 205 1 466 1 784

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband, varmvatten och hushållsel
 Övriga intäkter

tkr 8 967	9 326	9 699	10 087	10 490	10 910	13 274	16 149
tkr 1 251	1 264	1 277	1 290	1 303	1 316	1 383	1 453
tkr 10 218	10 590	10 976	11 377	11 793	12 226	14 657	17 602

ÅRETS NETTOBETALNINGAR

tkr 502 367 254 155 69 276 1 820 3 519

Föreningens kassa

Ingående saldo

tkr 20

tkr 522 889 1 143 1 298 1 367 1 643 7 499 22 042

varav ackumulerad avsättning
 till fond för fastighetsunderhåll

tkr 273 546 819 1 092 1 365 1 638 3 003 4 368

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 -2 979 -2 979 -2 979 -2 979 -2 979 -2 979 -2 979 -2 979

Bokföringsmässigt resultat

tkr -3 160 -2 874 -2 575 -2 263 -1 937 -1 658 249 2 311

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 besiktning och service hissar som år 1-5 ingår i entreprenaden.

BRF SOLVEIG

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgift enligt ekonomisk prognos	8 967	9 326	9 699	10 087	10 490	10 910	13 274	16 149
Årsavgift enligt ekonomisk prognos per kvm BOA	991	1 030	1 071	1 114	1 159	1 205	1 466	1 784
Prognosens antagna räntenivå								4,95%
Prognosens antagna inflationsnivå								4,00%
Genomsnittlig årsavgift per kvm BOA om:								
Prognosens antagna inflationsnivå och								
Antagen räntenivå + 1%	1141	1180	1220	1262	1305	1350	1603	1911
Antagen räntenivå + 2%	1292	1330	1369	1409	1451	1495	1740	2037
Antagen räntenivå - 2% *)	840	880	923	967	1013	1060	1330	1657
Prognosens antagna räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	991	1034	1075	1118	1163	1209	1472	1790
Antagen inflationsnivå + 2%	991	1037	1079	1122	1167	1214	1477	1797
Antagen inflationsnivå - 1%	991	1027	1068	1110	1155	1201	1461	1778

I årsavgifter ingår bredband samt preliminär kostnad för varmvatten och hushållsel

*) Den begränsade räntegarantin är inkluderad

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	48 047 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	81 493 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)³	66 885 kr	
Lån och belåningsgrad⁴	14 997 kr	18%
Lån³	15 085 kr	
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten och hushållsel (snittvärde)³	899 kr	
Årsavgift varmvatten³	38 kr	
Årsavgift hushållsel	54 kr	
Driftskostnad	359 kr	
Kassaflöde	55 kr	
Avskrivning	327 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁵	165 kr	
Fondavsättning och amortering⁵	195 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	73 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 15 443 kvm.

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

³ Avser enbart upplåten boarea.

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

⁵ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Solveig, med org.nr 769639-8291, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

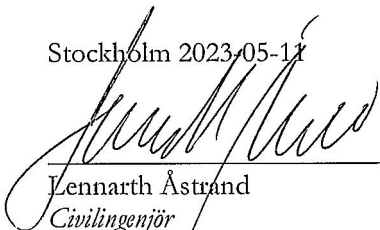
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

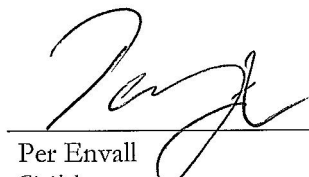
Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2023-05-11


Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Calleon Konsult AB


Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2023-06-10

Stadgar för Föreningen registrerade 2021-04-19

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov beviljat dat. 2021-12-07

Totalentreprenadkontrakt, jämte bilagor, avseende uppförande av 119 lägenheter och en uthyrningslokal i två flerbostadshus med tillhörande gemensamma utrymmen, på fastigheten Kablaget 1, Stockholm kommun, tecknat mellan JM AB och Föreningen, dat. 2022-06-15

Tilläggsavtal till ovanstående totalentreprenadkontrakt dat. 2023-06-10

Köpekontrakt gällande fastigheten Kablaget 1, Stockholm kommun, tecknat mellan JM AB och Föreningen dat. 2022-06-15

Offert avseende finansieringen av Föreningen dat. 2021-06-28 samt accept dat. 2021-07-09

Uppdaterade räntor dat. 2023-05-03

Underhållsplan dat. 2021-12-21

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Li *TS*