

BRF SJÖVIKSGLÄNTAN

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖVIKSGLÄNTAN

Organisationsnummer: 769640-3570

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 6
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 9
	Lägenhetstabell	Sida 10
F.	Ekonomisk prognos	Sida 14
G.	Känslighetsanalys	Sida 15
H.	Nyckeltal	Sida 16

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2023-09-12

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖVIKSGLÄNTAN


Elisabeth Kalderén


Pernilla Blomé


Åsa Lennmor

BRF SJÖVIKSLÄNTAN

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sjöviksglántan har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens ändamål innefattar även möjlighet till gemensam bilpool.

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 140 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 2 2024 och avslutas under kvartal 4 2024.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 4 2023 och avslutas preliminärt under kvartal 3 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 11 % mellan år 1 till år 5.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2023-09-12. 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 2021-12-08.

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 8 § med denna ekonomiska plan som grund och ta emot förskott med totalt 14 000 000 kronor. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 4 § i bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Tomträdden till Årstaäng 7 i Stockholm.
Adress:	Oskarslundsbacken 8-12, 18-22, 26-36
Tomtens areal:	ca 6 946 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 11 072 kvm
Lokalarea:	ca 72 kvm
Byggnadernas utformning:	2 bostadshus i 3-8 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	140 st

Fastigheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen.

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

BRF SJÖVIKSLÄNTAN

Parkering

66 garageplatser fördelade enligt:
24 garageplatser i GA med BRF Sjöviksterrassen
32 garageplatser i GA med Balder
10 garageplatser med laddmöjlighet i GA med Balder
Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Uthyrningslokal

Föreningen har 1 st lokal för uthyrning i gatuplanet med adress Oskarslundsbacken 10

Servitut / Ledningsrätt

Föreningen informeras om att fastigheten belastas av servitut, allmän gångtrafik (0180K-2015-04747.2 samt servitut för allmän körtrafik /0180K-2015-04747.3).

Föreningens informeras om att fastigheten har förmånsservitut avseende nödutrymning (0180K-2015-047747.5, isolering (0180K-2015-047747.6) och räddningsinsatser (0180K-2015-047747.7).

Föreningen informeras om att fastigheten kommer att belastas av servitut avseende ledningar till förmån för angränsande fastigheter. Föreningen godkänner detta och förbinder sig att upplåta utrymme utan ersättning.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet kommer att delta i gemensamhetsanläggningar avseende garage. Andelstalen är ännu inte fastställda. Föreningens fastighet kan även komma att delta i andra erforderliga gemensamhetsanläggningar. Gemensamhetsanläggningarna kommer förvaltas genom samfällighetsförening eller delägarförvaltning.

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

Soprum för grovsopor och kompostering
Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats och belysning

BRF SJÖVIKSLÄNTAN

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme
Undercentral fjärrvärme & vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum
8 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Utrymme för källsortering av sopor
Entré- och passerkontrollsystem
Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd
Kabel för bredband med telefoni och TV
Vatten-/värmemätare
Elmätare

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på packad sprängstensbotten, pålar och plintar till berg
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Utfackningspartier med stålpelare, puts och tegel
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong. I enstaka fall gipsvägg med stålplåt
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:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

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

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.

BRF SJÖVIKSLÄNTAN

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat Avtorkbart stänkskydd	Målat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har två separat frys och kylskåp Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa/Spisfläkt Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Skåpinredning Duschskärm Kombimaskin Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum Handdukstork Torkställning
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>	
Allm. ytor	Parkett	Målat	Undertak	Avsättningar för el och vatten. Pentry
RWC	Klinker	Kakel	Undertak	Grundflöde ventilation. WC-inredning och porslin. Belysning

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen innehar fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

BRF SJÖVIKSLÄNTAN

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *)	937 590 000 kr
Ospecificerat (kassa)	10 000 kr
Beräknad anskaffningskostnad	937 600 000 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	180229
Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca	380 500 tkr
Taxeringsvärde bostäder, mark ca	230 300 tkr
Taxeringsvärde lokaler ca	2 500 tkr
Taxeringsvärde garage ca	12 200 tkr

2023091501362

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	34 000 000	3	5,10%	1 734 000	-340 000		1 394 000
Bottenlån	34 000 000	4	5,00%	1 700 000	-340 000		1 360 000
Bottenlån	34 000 000	5	4,90%	1 666 000	-340 000		1 326 000
Amortering						714 000	714 000
S:a lån	102 000 000			5 100 000	-1 020 000	714 000	4 794 000
Insatser	514 693 000						
Upplåtelseavgifter	320 907 000						
S:a finansiering	937 600 000						

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**4 794 000**

- Beräknad lånetid 50 år.
- Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 3 år och 5 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 för föreningens samtliga lån: 5,00%
Genomsnitt av aktuella räntor per 2023-09-04 4,52%
Antagen genomsnittsränta innehåller en räntereserv på: 0,48%
- JM AB lämnar en begränsad räntegaranti till föreningen innebärande att JM AB ska ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 4,1 % (bindningstid 3 år), 4,0% (bindningstid 4 år), 3,9 % (bindningstid 5 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 5,1 % för lånet med 3 års bindningstid, upp till maximalt 5,0 % för lånet med 4 års bindningstid, upp till maximalt 4,90 % för lånet med 5 års bindningstid. Räntekostnader till den del de understiger en räntesats om 4,1 % (bindningstid 3 år), 4,0% (bindningstid 4 år), 3,9 % bindningstid 5 år), ersätts inte.
Lånens räntesats respektive räntegarantins slutliga belopp kommer att fastställas i samband med utbetalning av föreningens långa lån. Räntegarantin för samtliga tre 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:

3 646 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.

Tomträttsavgäld (kr/år)		2 572 248
Avsättningar		
Föreningens fastighetsunderhåll a)	30 kr/kvm	334 320
Driftskostnader b)		
Ekonomisk förvaltning c)		150 750
Styrelsearvode		45 000
Revisionsarvode		30 000
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode		35 000
Vattenavgifter		350 000
Värmeavgifter		810 000
Elavgifter (exkl hushållsel)		720 000
Elavgifter (hushållsel)		682 772
Sophämtning (hushållssopor)		250 000
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)		519 250
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning e)		93 375
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)		369 600
Försäkringar		50 000
Väderprognosstyrning		30 000
Köldmediekontroll		10 000
Parkeringsavtal garage och parkering		140 000
Driftsreserv		71 000
Summa driftskostnader		4 356 747
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift bostäder h)		
Fastighetsskatt garage		122 000
Fastighetsskatt uthyrningslokaler		25 000
		147 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar		12 204 315

- 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 211 650 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 96 000 kr per år.
- e) Enligt köpekontraktet ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningen mot ersättning av 93 375 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	11 072	kvm		9 360 093	
Årsavgift bredband				369 600	
Årsavgift varmvatten *)				211 650	
Årsavgift hushållsel *)				682 772	
Hyra uthyrningslokal **)	72	kvm	2 400	kr/kvm och år	172 800
Fastighetsskatt uthyrningslokaler				25 000	
Hyra garage GA med Brf Sjöviksterrassen	24	st	1 700	kr/plats och mån	489 600
Hyra garage GA med Balder	32	st	1 700	kr/plats och mån	652 800
Hyra garage GA med Balder, laddplats ***)	10	st	2 000	kr/plats och mån	240 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER**12 204 315**

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 godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totalintäkten garanteras.
Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

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

LÅGENHETSTABELL

BRF SJÖVIKSGLÄNTAN

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kv ^m	LÅGENHET	Storlek ²⁾	Mark	Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE-INSATS OCH NETTOSKULD-		ÅRSAVGIFT	LGH	ÅRSAVGIFT		BREDBAND ⁵⁾	ÅRSAVGIFT TOTAL		Lgh inkl bredband	ÅRSAVGIFT		HUSHÅLLESEL ⁶⁾
							AVGIFT	UPPLÅTELSE-SÄTTNING			kr	per mån		kr	per mån		kr	per mån	
					%	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
11001	76	3 RK	M		0,6975%	3 590 000	1 300 000	4 890 000	711 400	65 287	5 441	2 640	220	67 927	5 661	1 435	120	4 807	401
11101	121	5 RK	M		0,9971%	5 132 000	3 758 000	8 890 000	1 016 900	93 329	7 777	2 640	220	95 969	7 997	2 035	170	6 415	535
11102	97	4 RK	M		0,8382%	4 314 000	2 426 000	6 740 000	854 900	78 453	6 538	2 640	220	81 093	6 758	1 735	145	5 815	485
11201	97	4 RK			0,8382%	4 314 000	2 726 000	7 040 000	854 900	78 453	6 538	2 640	220	81 093	6 758	1 735	145	5 815	485
11202	51	2 RK			0,5199%	2 676 000	864 000	3 540 000	530 200	48 665	4 055	2 640	220	51 305	4 275	1 235	103	3 655	305
11203	80	3 RK			0,7220%	3 716 000	2 024 000	5 740 000	736 400	67 578	6 532	2 640	220	70 218	5 852	1 435	120	4 807	401
11301	97	4 RK			0,8382%	4 314 000	2 826 000	7 140 000	854 900	78 453	6 538	2 640	220	81 093	6 758	1 735	145	5 815	485
11302	51	2 RK			0,5199%	2 676 000	914 000	3 590 000	530 200	48 665	4 055	2 640	220	51 305	4 275	1 235	103	3 655	305
11303	80	3 RK			0,7220%	3 716 000	2 074 000	5 790 000	736 400	67 578	6 532	2 640	220	70 218	5 852	1 435	120	4 807	401
11401	97	4 RK			0,8382%	4 314 000	2 926 000	7 240 000	854 900	78 453	6 538	2 640	220	81 093	6 758	1 735	145	5 815	485
11402	51	2 RK			0,5199%	2 676 000	964 000	3 640 000	530 200	48 665	4 055	2 640	220	51 305	4 275	1 235	103	3 655	305
11403	80	3 RK			0,7220%	3 716 000	2 124 000	5 840 000	736 400	67 578	6 532	2 640	220	70 218	5 852	1 435	120	4 807	401
11501	97	4 RK			0,8382%	4 314 000	3 076 000	7 390 000	854 900	78 453	6 538	2 640	220	81 093	6 758	1 735	145	5 815	485
11502	51	2 RK			0,5199%	2 676 000	1 064 000	3 740 000	530 200	48 665	4 055	2 640	220	51 305	4 275	1 235	103	3 655	305
11503	80	3 RK			0,7220%	3 716 000	2 224 000	5 940 000	736 400	67 578	6 532	2 640	220	70 218	5 852	1 435	120	4 807	401
11601	97	4 RK			0,8382%	4 314 000	3 276 000	7 590 000	854 900	78 453	6 538	2 640	220	81 093	6 758	1 735	145	5 815	485
11602	51	2 RK			0,5199%	2 676 000	1 164 000	3 840 000	530 200	48 665	4 055	2 640	220	51 305	4 275	1 235	103	3 655	305
11701	80	3 RK			0,7220%	3 716 000	3 526 000	6 090 000	736 400	67 578	6 532	2 640	220	70 218	5 852	1 435	120	4 807	401
11702	51	2 RK			0,5199%	2 676 000	1 314 000	3 990 000	530 200	48 665	4 055	2 640	220	51 305	4 275	1 235	103	3 655	305
11703	80	3 RK			0,7220%	3 716 000	2 574 000	6 290 000	736 400	67 578	6 532	2 640	220	70 218	5 852	1 435	120	4 807	401
21001	41	1 RK	M		0,4589%	2 362 000	528 000	2 890 000	468 000	42 955	3 580	2 640	220	45 595	3 800	985	82	3 655	305
21002	50	2 RK	M		0,5139%	2 645 000	695 000	3 340 000	524 100	48 101	4 008	2 640	220	50 741	4 228	1 235	103	3 655	305
21101	121	5 RK	M		0,9971%	5 132 000	3 858 000	8 990 000	1 016 900	93 329	7 777	2 640	220	95 969	7 997	2 035	170	6 415	535
21102	98	4 RK	M		0,8442%	4 345 000	2 595 000	6 940 000	861 000	79 017	6 585	2 640	220	81 657	6 805	1 735	145	5 815	485
21201	97	4 RK			0,8382%	4 314 000	2 826 000	7 140 000	854 900	78 453	6 538	2 640	220	81 093	6 758	1 735	145	5 815	485
21202	51	2 RK			0,5199%	2 676 000	964 000	3 640 000	530 200	48 665	4 055	2 640	220	51 305	4 275	1 235	103	3 655	305
21203	80	3 RK			0,7220%	3 716 000	1 924 000	5 640 000	736 400	67 578	6 532	2 640	220	70 218	5 852	1 435	120	4 807	401
21301	97	4 RK			0,8382%	4 314 000	2 926 000	7 240 000	854 900	78 453	6 538	2 640	220	81 093	6 758	1 735	145	5 815	485
21302	51	2 RK			0,5199%	2 676 000	1 014 000	3 690 000	530 200	48 665	4 055	2 640	220	51 305	4 275	1 235	103	3 655	305
21303	80	3 RK			0,7220%	3 716 000	1 974 000	5 690 000	736 400	67 578	6 532	2 640	220	70 218	5 852	1 435	120	4 807	401
21401	97	4 RK			0,8382%	4 314 000	3 026 000	7 340 000	854 900	78 453	6 538	2 640	220	81 093	6 758	1 735	145	5 815	485
21402	51	2 RK			0,5199%	2 676 000	1 064 000	3 740 000	530 200	48 665	4 055	2 640	220	51 305	4 275	1 235	103	3 655	305
21403	80	3 RK			0,7220%	3 716 000	2 024 000	5 740 000	736 400	67 578	6 532	2 640	220	70 218	5 852	1 435	120	4 807	401
21501	97	4 RK			0,8382%	4 314 000	3 176 000	7 490 000	854 900	78 453	6 538	2 640	220	81 093	6 758	1 735	145	5 815	485
21502	51	2 RK			0,5199%	2 676 000	1 114 000	3 790 000	530 200	48 665	4 055	2 640	220	51 305	4 275	1 235	103	3 655	305
21503	80	3 RK			0,7220%	3 716 000	2 124 000	5 840 000	736 400	67 578	6 532	2 640	220	70 218	5 852	1 435	120	4 807	401
21601	97	4 RK			0,8382%	4 314 000	3 376 000	7 690 000	854 900	78 453	6 538	2 640	220	81 093	6 758	1 735	145	5 815	485
21602	51	2 RK			0,5199%	2 676 000	1 214 000	3 890 000	530 200	48 665	4 055	2 640	220	51 305	4 275	1 235	103	3 655	305
21603	80	3 RK			0,7220%	3 716 000	2 274 000	5 990 000	736 400	67 578	6 532	2 640	220	70 218	5 852	1 435	120	4 807	401
21701	97	4 RK			0,8382%	4 314 000	3 626 000	7 940 000	854 900	78 453	6 538	2 640	220	81 093	6 758	1 735	145	5 815	485
21702	51	2 RK			0,5199%	2 676 000	1 364 000	4 040 000	530 200	48 665	4 055	2 640	220	51 305	4 275	1 235	103	3 655	305
21703	80	3 RK			0,7220%	3 716 000	2 474 000	6 190 000	736 400	67 578	6 532	2 640	220	70 218	5 852	1 435	120	4 807	401
31001	41	1 RK	M		0,4589%	2 362 000	528 000	2 890 000	468 000	42 955	3 580	2 640	220	45 595	3 800	985	82	3 655	305
31002	50	2 RK	M		0,5139%	2 645 000	695 000	3 340 000	524 100	48 101	4 008	2 640	220	50 741	4 228	1 235	103	3 655	305

LÅGENHETSTABELL

BRF SJÖVIKSLÄNTAN

Nr	Boarea, cirka ¹⁾	LÅGENHET Storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT		LGH ⁴⁾		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT I ggh inkl bredband		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT VÄRMVATTEN ⁶⁾		ÅRSAVGIFT HUSHÅLSEL ⁶⁾	
			kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
31101	125	5 RK	M	5 258 000	3 232 000	8 490 000	1 041 900	95 621	7 968	2 640	220	220	2 035	170	98 261	8 188	2 035	170	6 415	535	6 415	535
31102	98	4 RK	M	4 345 000	2 595 000	6 940 000	861 000	79 017	6 585	2 640	220	220	1 735	145	81 657	6 805	1 735	145	5 815	485	5 815	485
31201	102	4 RK		4 471 000	2 769 000	7 240 000	886 000	81 309	6 776	2 640	220	220	1 735	145	83 949	6 996	1 735	145	5 815	485	5 815	485
31202	51	2 RK		2 676 000	964 000	3 640 000	530 200	48 665	4 055	2 640	220	220	1 235	103	51 305	4 275	1 235	103	3 655	305	3 655	305
31203	80	3 RK		3 716 000	1 974 000	5 690 000	736 400	67 578	5 632	2 640	220	220	1 435	120	70 218	5 852	1 435	120	4 807	401	4 807	401
31301	102	4 RK		4 471 000	2 869 000	7 340 000	886 000	81 309	6 776	2 640	220	220	1 735	145	83 949	6 996	1 735	145	5 815	485	5 815	485
31302	51	2 RK		2 676 000	1 014 000	3 690 000	530 200	48 665	4 055	2 640	220	220	1 235	103	51 305	4 275	1 235	103	3 655	305	3 655	305
31303	80	3 RK		3 716 000	2 024 000	5 740 000	736 400	67 578	5 632	2 640	220	220	1 435	120	70 218	5 852	1 435	120	4 807	401	4 807	401
31401	102	4 RK		4 471 000	2 969 000	7 440 000	886 000	81 309	6 776	2 640	220	220	1 735	145	83 949	6 996	1 735	145	5 815	485	5 815	485
31402	51	2 RK		2 676 000	1 064 000	3 740 000	530 200	48 665	4 055	2 640	220	220	1 235	103	51 305	4 275	1 235	103	3 655	305	3 655	305
31403	80	3 RK		3 716 000	2 074 000	5 790 000	736 400	67 578	5 632	2 640	220	220	1 435	120	70 218	5 852	1 435	120	4 807	401	4 807	401
31501	102	4 RK		4 471 000	3 119 000	7 590 000	886 000	81 309	6 776	2 640	220	220	1 735	145	83 949	6 996	1 735	145	5 815	485	5 815	485
31502	51	2 RK		2 676 000	1 114 000	3 790 000	530 200	48 665	4 055	2 640	220	220	1 235	103	51 305	4 275	1 235	103	3 655	305	3 655	305
31503	80	3 RK		3 716 000	2 174 000	5 890 000	736 400	67 578	5 632	2 640	220	220	1 435	120	70 218	5 852	1 435	120	4 807	401	4 807	401
31601	102	4 RK		4 471 000	3 319 000	7 790 000	886 000	81 309	6 776	2 640	220	220	1 735	145	83 949	6 996	1 735	145	5 815	485	5 815	485
31602	51	2 RK		2 676 000	1 214 000	3 890 000	530 200	48 665	4 055	2 640	220	220	1 235	103	51 305	4 275	1 235	103	3 655	305	3 655	305
31603	80	3 RK		3 716 000	2 324 000	6 040 000	736 400	67 578	5 632	2 640	220	220	1 435	120	70 218	5 852	1 435	120	4 807	401	4 807	401
31701	102	4 RK		4 471 000	3 569 000	8 040 000	886 000	81 309	6 776	2 640	220	220	1 735	145	83 949	6 996	1 735	145	5 815	485	5 815	485
31702	51	2 RK		2 676 000	1 364 000	4 040 000	530 200	48 665	4 055	2 640	220	220	1 235	103	51 305	4 275	1 235	103	3 655	305	3 655	305
31703	80	3 RK		3 716 000	2 524 000	6 240 000	736 400	67 578	5 632	2 640	220	220	1 435	120	70 218	5 852	1 435	120	4 807	401	4 807	401
41001	53	2 RK	M	2 739 000	1 151 000	3 890 000	542 800	49 811	4 151	2 640	220	220	1 235	103	52 451	4 371	1 235	103	3 655	305	3 655	305
41101	53	2 RK		2 739 000	938 000	3 740 000	555 200	50 957	4 246	2 640	220	220	1 235	103	53 597	4 466	1 235	103	3 655	305	3 655	305
41102	79	3 RK	M	3 684 000	1 251 000	3 990 000	542 800	49 811	4 151	2 640	220	220	1 235	103	52 451	4 371	1 235	103	3 655	305	3 655	305
41103	122	5 RK	M	5 164 000	2 256 000	5 940 000	730 000	66 996	5 583	2 640	220	220	1 435	120	69 636	5 803	1 435	120	4 807	401	4 807	401
41201	53	2 RK		2 739 000	1 301 000	4 040 000	542 800	49 811	4 151	2 640	220	220	1 235	103	52 451	4 371	1 235	103	3 655	305	3 655	305
41202	115	5 RK		4 944 000	4 446 000	9 390 000	1 023 300	93 911	7 826	2 640	220	220	2 035	170	96 551	8 046	2 035	170	6 415	535	6 415	535
41203	100	4 RK		4 408 000	3 282 000	7 690 000	873 400	80 163	6 680	2 640	220	220	1 735	145	82 803	6 900	1 735	145	5 815	485	5 815	485
41301	53	2 RK		2 739 000	1 351 000	4 090 000	542 800	49 811	4 151	2 640	220	220	1 235	103	52 451	4 371	1 235	103	3 655	305	3 655	305
41302	115	5 RK		4 944 000	4 596 000	9 540 000	979 700	89 910	7 493	2 640	220	220	2 035	170	92 550	7 713	2 035	170	6 415	535	6 415	535
41303	100	4 RK		4 408 000	3 432 000	7 840 000	873 400	80 163	6 680	2 640	220	220	1 735	145	82 803	6 900	1 735	145	5 815	485	5 815	485
41401	53	2 RK		2 739 000	1 401 000	4 140 000	542 800	49 811	4 151	2 640	220	220	1 235	103	52 451	4 371	1 235	103	3 655	305	3 655	305
41402	115	5 RK		4 944 000	4 746 000	9 690 000	979 700	89 910	7 493	2 640	220	220	2 035	170	92 550	7 713	2 035	170	6 415	535	6 415	535
41403	100	4 RK		4 408 000	3 582 000	7 990 000	873 400	80 163	6 680	2 640	220	220	1 735	145	82 803	6 900	1 735	145	5 815	485	5 815	485
41501	53	2 RK		2 739 000	1 451 000	4 190 000	542 800	49 811	4 151	2 640	220	220	1 235	103	52 451	4 371	1 235	103	3 655	305	3 655	305
41502	115	5 RK		4 944 000	4 896 000	9 840 000	979 700	89 910	7 493	2 640	220	220	2 035	170	92 550	7 713	2 035	170	6 415	535	6 415	535
41503	100	4 RK		4 408 000	3 732 000	8 140 000	873 400	80 163	6 680	2 640	220	220	1 735	145	82 803	6 900	1 735	145	5 815	485	5 815	485
41601	53	2 RK		2 739 000	1 551 000	4 290 000	542 800	49 811	4 151	2 640	220	220	1 235	103	52 451	4 371	1 235	103	3 655	305	3 655	305
41602	115	5 RK		4 944 000	5 096 000	10 040 000	979 700	89 910	7 493	2 640	220	220	2 035	170	92 550	7 713	2 035	170	6 415	535	6 415	535
41603	100	4 RK		4 408 000	3 932 000	8 340 000	873 400	80 163	6 680	2 640	220	220	1 735	145	82 803	6 900	1 735	145	5 815	485	5 815	485
41701	53	2 RK		2 739 000	1 751 000	4 490 000	542 800	49 811	4 151	2 640	220	220	1 235	103	52 451	4 371	1 235	103	3 655	305	3 655	305
41702	115	5 RK		4 944 000	5 346 000	10 290 000	979 700	89 910	7 493	2 640	220	220	2 035	170	92 550	7 713	2 035	170	6 415	535	6 415	535
41703	100	4 RK		4 408 000	4 182 000	8 590 000	873 400	80 163	6 680	2 640	220	220	1 735	145	82 803	6 900	1 735	145	5 815	485	5 815	485
51001	33	1 RK	M	2 047 000	843 000	2 890 000	405 600	37 236	3 102	2 640	220	220	985	82	39 866	3 322	985	82	3 655	305	3 655	305
51002	79	3 RK	M	3 684 000	2 156 000	5 840 000	730 000	66 996	5 583	2 640	220	220	1 435	120	69 636	5 803	1 435	120	4 807	401	4 807	401

LÅGENHETSTABELL

BRF SJÖVIKSLÄNTAN

Nr	Boarea, cirka ¹⁾	LÅGENHET	Storlek ²⁾	Mark	Andelstal ³⁾	%	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- SÄTTNING		LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT		LGH	ÅRSAVGIFT		BREDBAND ⁵⁾	ÅRSAVGIFT		Lgh inkl bredband	ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT	ÅRSAVGIFT		HUSHÅLLEL ⁶⁾
							kr	kr	kr	kr	kr	kr		kr	kr		kr	kr		kr	kr		kr	kr		kr	kr	
51101	104	4 RK			0,8809%		4 534 000	3 256 000	7 790 000	898 400	82 454	6 871	2 640	220	85 094	7 091	1 735	145	5 815	485								
51102	51	2 RK			0,5199%		2 676 000	1 314 000	3 990 000	530 200	48 665	4 055	2 640	220	51 305	4 275	1 235	103	3 655	305								
51103	80	3 RK			0,7220%		3 716 000	2 224 000	5 940 000	736 400	67 578	5 632	2 640	220	70 218	5 852	1 435	120	4 807	401								
51201	104	4 RK			0,8809%		4 534 000	3 406 000	7 940 000	898 400	82 454	6 871	2 640	220	85 094	7 091	1 735	145	5 815	485								
51202	51	2 RK			0,5199%		2 676 000	1 364 000	4 040 000	530 200	48 665	4 055	2 640	220	51 305	4 275	1 235	103	3 655	305								
51203	80	3 RK			0,7220%		3 716 000	2 274 000	5 990 000	736 400	67 578	5 632	2 640	220	70 218	5 852	1 435	120	4 807	401								
51301	104	4 RK			0,8809%		4 534 000	3 556 000	8 090 000	898 400	82 454	6 871	2 640	220	85 094	7 091	1 735	145	5 815	485								
51302	51	2 RK			0,5199%		2 676 000	1 414 000	4 090 000	530 200	48 665	4 055	2 640	220	51 305	4 275	1 235	103	3 655	305								
51303	80	3 RK			0,7220%		3 716 000	2 374 000	6 090 000	736 400	67 578	5 632	2 640	220	70 218	5 852	1 435	120	4 807	401								
51401	104	4 RK			0,8809%		4 534 000	3 706 000	8 240 000	898 400	82 454	6 871	2 640	220	85 094	7 091	1 735	145	5 815	485								
51402	51	2 RK			0,5199%		2 676 000	1 464 000	4 140 000	530 200	48 665	4 055	2 640	220	51 305	4 275	1 235	103	3 655	305								
51403	80	3 RK			0,7220%		3 716 000	2 474 000	6 190 000	736 400	67 578	5 632	2 640	220	70 218	5 852	1 435	120	4 807	401								
51501	104	4 RK			0,8809%		4 534 000	3 906 000	8 440 000	898 400	82 454	6 871	2 640	220	85 094	7 091	1 735	145	5 815	485								
51502	51	2 RK			0,5199%		2 676 000	1 564 000	4 240 000	530 200	48 665	4 055	2 640	220	51 305	4 275	1 235	103	3 655	305								
51503	80	3 RK			0,7220%		3 716 000	2 674 000	6 390 000	736 400	67 578	5 632	2 640	220	70 218	5 852	1 435	120	4 807	401								
51601	104	4 RK			0,8809%		4 534 000	4 156 000	8 690 000	898 400	82 454	6 871	2 640	220	85 094	7 091	1 735	145	5 815	485								
51602	51	2 RK			0,5199%		2 676 000	1 814 000	4 490 000	530 200	48 665	4 055	2 640	220	51 305	4 275	1 235	103	3 655	305								
51603	80	3 RK			0,7220%		3 716 000	2 924 000	6 640 000	736 400	67 578	5 632	2 640	220	70 218	5 852	1 435	120	4 807	401								
61001	76	3 RK		M	0,6975%		3 590 000	1 600 000	5 190 000	711 400	65 287	5 441	2 640	220	67 927	5 661	1 435	120	4 807	401								
61002	48	2 RK		M	0,5017%		2 582 000	608 000	3 190 000	511 700	46 956	3 913	2 640	220	49 596	4 133	1 235	103	3 655	305								
61003	74	3 RK		M	0,6853%		3 527 000	1 513 000	5 040 000	698 900	64 141	5 345	2 640	220	66 781	5 565	1 435	120	4 807	401								
61101	92	4 RK			0,8075%		4 156 000	2 234 000	6 390 000	823 600	75 580	6 298	2 640	220	78 220	6 518	1 735	145	5 815	485								
61102	48	2 RK			0,5017%		2 582 000	658 000	3 240 000	511 700	46 956	3 913	2 640	220	49 596	5 803	1 435	120	4 807	401								
61103	79	3 RK			0,7158%		3 684 000	1 756 000	5 440 000	730 000	66 996	5 583	2 640	220	69 636	5 803	1 435	120	4 807	401								
61201	92	4 RK			0,8075%		4 156 000	2 334 000	6 490 000	823 600	75 580	6 298	2 640	220	78 220	6 518	1 735	145	5 815	485								
61202	48	2 RK			0,5017%		2 582 000	808 000	3 390 000	511 700	46 956	3 913	2 640	220	49 596	4 133	1 235	103	3 655	305								
61203	79	3 RK			0,7158%		3 684 000	1 856 000	5 540 000	730 000	66 996	5 583	2 640	220	69 636	5 803	1 435	120	4 807	401								
61301	92	4 RK			0,8075%		4 156 000	2 434 000	6 590 000	823 600	75 580	6 298	2 640	220	78 220	6 518	1 735	145	5 815	485								
61302	48	2 RK			0,5158%		2 582 000	958 000	3 540 000	511 700	46 956	3 913	2 640	220	49 596	4 133	1 235	103	3 655	305								
61303	79	3 RK			0,7158%		3 684 000	1 956 000	5 640 000	730 000	66 996	5 583	2 640	220	69 636	5 803	1 435	120	4 807	401								
61401	142	6 RK			1,1380%		5 857 000	6 633 000	12 490 000	1 160 600	106 514	8 876	2 640	220	109 154	9 096	2 735	228	6 415	535								
61402	79	3 RK			0,7158%		3 684 000	2 406 000	6 090 000	730 000	66 996	5 583	2 640	220	69 636	5 803	1 435	120	4 807	401								
71001	65	2 RK		M	0,6178%		3 180 000	710 000	3 890 000	630 100	57 831	4 819	2 640	220	60 471	5 039	1 235	103	3 655	305								
71002	76	3 RK		M	0,6975%		3 590 000	1 550 000	5 140 000	711 400	65 287	5 441	2 640	220	67 927	5 661	1 435	120	4 807	401								
71101	80	3 RK			0,7220%		3 716 000	2 074 000	5 790 000	736 400	67 578	5 632	2 640	220	70 218	5 852	1 435	120	4 807	401								
71102	92	4 RK			0,8075%		4 156 000	2 184 000	6 340 000	823 600	75 580	6 298	2 640	220	78 220	6 518	1 735	145	5 815	485								
71201	80	3 RK			0,7220%		3 716 000	2 174 000	5 890 000	736 400	67 578	5 632	2 640	220	70 218	5 852	1 435	120	4 807	401								
71202	92	4 RK			0,8075%		4 156 000	2 284 000	6 440 000	823 600	75 580	6 298	2 640	220	78 220	6 518	1 735	145	5 815	485								
71301	80	3 RK			0,7220%		3 716 000	2 324 000	6 040 000	736 400	67 578	5 632	2 640	220	70 218	5 852	1 435	120	4 807	401								
71302	92	4 RK			0,8075%		4 156 000	2 384 000	6 540 000	823 600	75 580	6 298	2 640	220	78 220	6 518	1 735	145	5 815	485								
71401	80	3 RK			0,7220%		3 716 000	2 774 000	6 490 000	736 400	67 578	5 632	2 640	220	70 218	5 852	1 435	120	4 807	401								
71402	92	4 RK			0,8075%		4 156 000	2 884 000	7 040 000	823 600	75 580	6 298	2 640	220	78 220	6 518	1 735	145	5 815	485								
81001	107	5 RK		M	0,9116%		4 692 000	4 098 000	8 790 000	929 700	85 328	7 111	2 640	220	87 968	7 331	1 735	145	6 415	535								
81002	76	3 RK		M	0,6975%		3 590 000	1 650 000	5 240 000	711 400	65 287	5 441	2 640	220	67 927	5 661	1 435	120	4 807	401								
81101	79	3 RK			0,7158%		3 684 000	1 756 000	5 440 000	730 000	66 996	5 583	2 640	220	69 636	5 803	1 435	120	4 807	401								

LÄGENHETSTABELL

BRF SJÖVIKSGLÄNTAN

Nr	Boarea, storlek ²⁾ Mark cirka ¹⁾	LÄGENHET	Andelstal ³⁾	%	INSATS		UPPLÅTELSE- INSATS OCH NETTOSKULD-		ÅRSAVGIFT	LGH	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT		per mån	
					kr	kr	kr	kr			kr	kr	kr	kr	kr	kr		kr
81102	49	2 RK		0,5077%	2 613 000	777 000	3 390 000	517 800	47 519	3 960	2 640	220	50 159	4 180	1 235	103	3 655	305
81103	92	4 RK		0,8075%	4 156 000	2 334 000	6 490 000	823 600	75 580	6 298	2 640	220	78 220	6 518	1 735	145	5 815	485
81201	79	3 RK		0,7158%	3 684 000	1 906 000	5 590 000	730 000	66 996	5 583	2 640	220	69 636	5 803	1 435	120	4 807	401
81202	49	2 RK		0,5077%	2 613 000	977 000	3 590 000	517 800	47 519	3 960	2 640	220	50 159	4 180	1 235	103	3 655	305
81203	92	4 RK		0,8075%	4 156 000	2 434 000	6 590 000	823 600	75 580	6 298	2 640	220	78 220	6 518	1 735	145	5 815	485
Justering				-0,0014%				800	25				25					
SUMMA	11 072	140		100,0000%	514 693 000	320 907 000	835 600 000	101 990 000	9 360 093	9 360 093	369 600	9 729 693	211 650	682 772				

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Utökat bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

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

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong/balkonger förutom till lägenhet 41002.
Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal. Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

- 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 nettoskuldssättning fördelad per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till hundratal.
- 5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
- 6) Förbrukningen är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering sker efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

BRF SJÖVIKSLÄNTAN

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

Driftkostnadsökning (inflation), per år

Räntemå, genomsnitt

Räntegaranti

År:

Kalenderår:

Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)

	1	2	3	4	5	6	11	16
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035	2040
Räntor	tkr	-5 100	-5 064	-4 985	-4 941	-4 894	-4 621	-4 280
Räntegaranti	tkr	1 020	1 013	1 005	665	329		
Amorteringar	tkr	-714	-768	-822	-876	-931	-985	-1 526
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-4 357	-4 444	-4 533	-4 624	-4 716	-4 906	-5 979
Fastighetsskatt garage	tkr	-122	-124	-127	-129	-132	-135	-149
Fastighetsskatt uthyringslokal	tkr	-25	-26	-26	-27	-27	-28	-34
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	-305
Tomträttsavgäld (**)	tkr	-2 572	-2 624	-2 676	-2 730	-2 785	-2 841	-3 137
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-11 870	-12 037	-12 205	-12 706	-13 203	-13 789	-15 752

Årsavgift, genomsnitt

kr/kvm BOA

1 925

Inbetalningar

Årsavgifter	tkr	9 360	9 641	9 930	10 228	10 433	10 642	11 749	12 971
Årsavgift bredband, varmvatten och hushållsel	tkr	1 264	1 289	1 315	1 341	1 368	1 395	1 540	1 700
Övriga intäkter	tkr	1 580	1 612	1 644	1 677	1 711	1 745	1 927	2 128
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	12 204	12 542	12 889	13 246	13 512	13 782	15 216	16 799

ÅRETS NETTOBETALNINGAR

tkr 334 505 684 540 309 -7 607 1 047

Föreningens kassa

Ingående saldo

tkr 10

KASSABEHÅLLNING

varav ackumulerad avsättning

till fond för fastighetsunderhåll

tkr 334 668 1 002 1 336 1 670 2 004 3 674 5 344

Avskrivning för löpande räkenskapsår 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

tkr -3 646 -3 646 -3 646 -3 646 -3 646 -3 646 -3 646 -3 646

Bokföringsmässigt resultat

tkr -2 932 -2 707 -2 474 -2 564 -2 740 -3 002 -2 117 -1 407

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.

**) Tomträttsavgälden är i realiteten oförändrad hela avtalsperioden (10 år) t.o.m. år 2029-07-01 men vi väljer att anta en årlig ökning om 2 %.

BRF SJÖVIKSGÄNTAN

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgift enligt ekonomisk prognos	10 624	10 930	11 245	11 569	11 801	12 037	13 289	14 671
Årsavgift enligt ekonomisk prognos per kvm BOA	960	987	1 016	1 045	1 066	1 087	1 200	1 325
Prognosens antagna räntenivå								5,00%
Prognosens antagna inflationsnivå								2,00%
Genomsnittlig årsavgift per kvm BOA om:								
Prognosens antagna inflationsnivå och								
Antagen räntenivå + 1%	1052	1079	1106	1135	1155	1176	1284	1402
Antagen räntenivå + 2%	1144	1170	1197	1225	1244	1264	1367	1480
Antagen räntenivå - 1%	867	896	925	955	977	999	1117	1248
Prognosens antagna räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	960	992	1026	1061	1088	1116	1266	1440
Antagen inflationsnivå + 2%	960	998	1037	1078	1111	1146	1337	1572
Antagen inflationsnivå - 1%	960	982	1005	1029	1044	1060	1141	1224

I årsavgifter ingår bredband samt preliminär kostnad för varmvatten och hushållsel

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	52 855 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	84 135 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)³	75 470 kr	
Lån och belåningsgrad⁴	9 153 kr	11%
Lån³	9 212 kr	
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten och hushållsel (snittvärde)³	879 kr	
Årsavgift varmvatten³	19 kr	
Årsavgift hushållsel	62 kr	
Driftskostnad	391 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	327 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁵	101 kr	
Fondavsättning och amortering⁵	131 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	61 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 17 739 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.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2023-09-12 för bostadsrättsföreningen Sjöviksgläntan, org. nr: 769640-3570.

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.

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

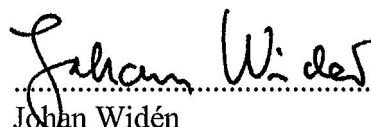
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intyggivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2023-09-13



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Tryckerigatan 8
111 28 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ. ing.
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2023-09-13 för Brf Sjöviksgläntan

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2021-09-17
2. Registreringsbevis	2023-09-28
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2023-09-12
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2023-09-12
5. Kreditoffert Handelsbanken	2021-08-25
6. Exploateringsavtal	2014-06-17
7. Utdrag från fastighetsregistret	2023-09-07
8. Beräkning av taxeringsvärde	2023-09-11
9. Värdeområden med genomsnittshyror	Odaterad
10. Bygglovsbeslut	2021-12-08
11. Räntor per 2023-09-04	2023-09-04
12. Bekräftelse av BTA	2023-09-08
13. Samtal med kontrollansvarig	2023-09-11
14. Tomträttsavtal	2019-06-25
15. Tilläggsavtal till tomträttsavtal	2021-10-07
16. Underhållsplan	2023-09-08
17. Försäkringsbrev Fullgörandeförsäkring entreprenadtid	2023-09-11

2023091501374

JW