

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLURET I ÄLVSJÖ****Organisationsnummer: 769637-1991****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 12
G.	Känslighetsanalys	Sida 13
H.	Nyckeltal	Sida 14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2020-10-15

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLURET I ÄLVSJÖ



Eva Bondelid Ager (ordf)



Ann-Charlott Skyttmo



Lennart Wirén

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Soluret i Älvsjö 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 två bostadshus innehållande sammanlagt 102 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 4 år 2021 och avslutas under kvartal 2 år 2022.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 2 år 2021 och avslutas preliminärt under kvartal 3 år 2021, 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 2020-10-15. 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 Nordea avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2019-02-06.

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 10 200 000 kronor. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 5 § i bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Kabeltråden 1, Stockholm
Adress:	Kabelverksgatan 44 - 62
Tomtens areal:	ca 2 643 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 7 301 kvm
Biarea enligt tabell:	ca 38 kvm
Lokalarea:	ca 110 kvm
Byggnadernas utformning:	två bostadshus i 5-13 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	102 st

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

Parkering

79 garageplatser varav 8 med laddningsuttag, samt 6 MC platser i garage

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna. Provisoriska platser kommer att erbjudas till dess att de ordinare platserna kan tas i bruk.

Uthyrningslokaler

Föreningen har 2 st lokaler för uthyrning i gatuplanet. Lokal 1 (ca 60 m²) i trapphus 2 och Lokal 2 (ca 50 kvm) i trapphus 3. Lokalerna är planerade för butik/kontor.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet kommer att delta i:

GA: Sopsuganläggning, gemensam med Kabelrullen 1, Kabelvindan 1 och Kablaget 1.

Andelstalen är ännu inte fastställda.

Gemensamhetsanläggningen kan komma att förvaltas genom samfällighetsförening/delägarförvaltning.

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

Räcke, träskärm, sittbänkar, parksoffor och bord

Nedkast för sopsuganläggning

Ledningar för yttre VA, el och bredband

Grönytor, gångvägar, planteringar, sandlåda, cykelparkering och belysning

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme

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

Fem hissar samt hisschakt, entréer, trapphus, postboxar och informationstavlor

Utrymme för källsortering av sopor

Cykelrum, rullstols- och barnvagnsförråd, städrum, fastighetsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/vattenmätare

Extra lägenhetsförråd för uthyrning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar och plintar till berg
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel/fasadskivor på utfackningsvägg
Innervägg, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar
Innervägg, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innervägg, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp och sedum
Trappor:	Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Glas/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>Vägg</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kaprum/hall	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskyddsockel	Målat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat frys och kylskåp Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång
Badrum WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, eller kombimaskin placerade i badrum Torkställning, placerad i badrum

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<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>
Lokal	Parkett	Målat	Undertak av ljudabsorbenter	Avsättning för pentry
RWC	Klinker	Kakel	Målat/undertak	Sanitetsutrustning

Försäkring

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

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄR

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *)	467 410 000 kr
Ospecificerat (kassa)	10 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	467 420 000 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 2019, värdeområde	0180109
Taxeringsvärde bostäder ca	193 400 tkr
Taxeringsvärde lokaler ca	2 100 tkr
Taxeringsvärde garage ca	8 700 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	22 000 000	1	3,00%	660 000		660 000
Bottenlån	22 000 000	2	3,10%	682 000		682 000
Bottenlån	22 000 000	3	3,20%	704 000		704 000
Bottenlån	22 000 000	4	3,30%	726 000		726 000
Bottenlån	22 000 000	5	3,40%	748 000		748 000
Amortering					660 000	660 000
S:a lån	110 000 000			3 520 000	660 000	4 180 000
Insatser	209 168 000					
Upplåtelseavgifter	148 252 000					
S:a finansiering	467 420 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

4 180 000

- 1) Beräknad lånetid 50 år.
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 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.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,20%
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:

3 119 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 2018 med

50 503 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

222 330

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	123 000	
Styrelsearvode	45 000	
Revisionsarvode	22 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	30 000	
Vattenavgifter	150 000	
Värmeavgifter	516 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	487 000	
Sophämtning (hushållssopor)	88 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)	426 500	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning Sopsug e)	100 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	269 280	
Försäkringar	32 000	
Väderprognosstyrning	28 000	
Köldmediekontroll	10 000	
Diverse inkl. jour	56 270	
Summa driftskostnader		2 383 050
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift bostäder h)		
Fastighetsskatt garage	87 000	
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	21 000	
		108 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	6 893 380
--	------------------

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 209 710 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.

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 100 000 kr per 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	7 301	kvm		4 913 190
Årsavgift bredband				269 280
Årsavgift varmvatten				209 710
Hyra uthyrningslokaler *)	110	kvm	2 100 kr/kvm och år	231 000
Fastighetsskatt uthyrningslokaler				21 000
Hyra garage	71	st	1 200 kr/plats och mån	1 022 400
Hyra garage ladduttag	8	st	1 800 kr/plats och mån	172 800
Hyra garage, mc-platser	6	st	400 kr/plats och mån	28 800
Hyra extra förråd	1	st	700 kr/förråd och mån	8 400
Hyra extra förråd	4	st	350 kr/förråd och mån	16 800

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER**6 893 380**

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

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

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Biarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT varmvatten ⁶⁾	
						kr	kr		kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	kr
11001	61	3	2 RK	0,9012%	1 885 000	510 000	2 395 000	991 000	44 277	3 690	2 640	220	46 917	3 910	1 830	1 830
11101	80		3 RK	1,0637%	2 225 000	1 570 000	3 795 000	1 170 000	52 263	4 355	2 640	220	54 903	4 575	2 130	2 130
11102	48		2 RK	0,7391%	1 546 000	699 000	2 245 000	813 000	36 314	3 026	2 640	220	38 954	3 246	1 630	1 630
11103	35		1 RK	0,6038%	1 263 000	232 000	1 495 000	664 000	29 667	2 472	2 640	220	32 307	2 692	1 380	1 380
11104	99		4 RK	1,2531%	2 621 000	1 524 000	4 145 000	1 378 000	61 565	5 130	2 640	220	64 205	5 350	2 630	2 630
11201	80		3 RK	1,0637%	2 225 000	1 650 000	3 875 000	1 170 000	52 263	4 355	2 640	220	54 903	4 575	2 130	2 130
11202	48		2 RK	0,7391%	1 546 000	899 000	2 445 000	813 000	36 314	3 026	2 640	220	38 954	3 246	1 630	1 630
11203	48		2 RK	0,7391%	1 546 000	999 000	2 545 000	813 000	36 314	3 026	2 640	220	38 954	3 246	1 630	1 630
11204	99		4 RK	1,2531%	2 621 000	1 624 000	4 245 000	1 378 000	61 565	5 130	2 640	220	64 205	5 350	2 630	2 630
11301	80		3 RK	1,0637%	2 225 000	1 720 000	3 945 000	1 170 000	52 263	4 355	2 640	220	54 903	4 575	2 130	2 130
11302	48		2 RK	0,7391%	1 546 000	949 000	2 495 000	813 000	36 314	3 026	2 640	220	38 954	3 246	1 630	1 630
11303	48		2 RK	0,7391%	1 546 000	1 099 000	2 645 000	813 000	36 314	3 026	2 640	220	38 954	3 246	1 630	1 630
11304	99		4 RK	1,2531%	2 621 000	1 724 000	4 345 000	1 378 000	61 565	5 130	2 640	220	64 205	5 350	2 630	2 630
11401	80		3 RK	1,0637%	2 225 000	1 770 000	3 995 000	1 170 000	52 263	4 355	2 640	220	54 903	4 575	2 130	2 130
11402	48		2 RK	0,7391%	1 546 000	999 000	2 545 000	813 000	36 314	3 026	2 640	220	38 954	3 246	1 630	1 630
11403	48		2 RK	0,7391%	1 546 000	1 149 000	2 695 000	813 000	36 314	3 026	2 640	220	38 954	3 246	1 630	1 630
11404	99		4 RK	1,2531%	2 621 000	1 824 000	4 445 000	1 378 000	61 565	5 130	2 640	220	64 205	5 350	2 630	2 630
11501	80		3 RK	1,0637%	2 225 000	1 870 000	4 095 000	1 170 000	52 263	4 355	2 640	220	54 903	4 575	2 130	2 130
11502	48		2 RK	0,7391%	1 546 000	1 099 000	2 645 000	813 000	36 314	3 026	2 640	220	38 954	3 246	1 630	1 630
11503	48		2 RK	0,7391%	1 546 000	1 249 000	2 795 000	813 000	36 314	3 026	2 640	220	38 954	3 246	1 630	1 630
11504	99		4 RK	1,2531%	2 621 000	1 924 000	4 545 000	1 378 000	61 565	5 130	2 640	220	64 205	5 350	2 630	2 630
11601	80		3 RK	1,0637%	2 225 000	2 070 000	4 295 000	1 170 000	52 263	4 355	2 640	220	54 903	4 575	2 130	2 130
11602	48		2 RK	0,7391%	1 546 000	1 299 000	2 845 000	813 000	36 314	3 026	2 640	220	38 954	3 246	1 630	1 630
11603	48		2 RK	0,7391%	1 546 000	1 449 000	2 995 000	813 000	36 314	3 026	2 640	220	38 954	3 246	1 630	1 630
11604	99		4 RK	1,2531%	2 621 000	2 124 000	4 745 000	1 378 000	61 565	5 130	2 640	220	64 205	5 350	2 630	2 630
21001	44	5	1 RK	0,7482%	1 565 000	230 000	1 795 000	823 000	36 761	3 063	2 640	220	39 401	3 283	1 430	1 430
21002	66	12	2 RK	1,0274%	2 149 000	345 000	2 495 000	1 130 000	50 478	4 207	2 640	220	53 118	4 427	1 830	1 830
21003	38	2	1 RK	0,6669%	1 395 000	150 000	1 545 000	734 000	32 767	2 731	2 640	220	35 407	2 951	1 430	1 430
21101	122		5 RK	1,4782%	3 092 000	2 103 000	5 195 000	1 626 000	72 629	6 052	2 640	220	75 269	6 272	3 130	3 130
21102	104		4 RK	1,2980%	2 715 000	1 280 000	3 995 000	1 428 000	63 773	5 314	2 640	220	66 413	5 534	2 630	2 630
21201	99		4 RK	1,2531%	2 621 000	1 574 000	4 195 000	1 378 000	61 565	5 130	2 640	220	64 205	5 350	2 630	2 630
21202	77		3 RK	1,0365%	2 168 000	1 227 000	3 395 000	1 140 000	50 925	4 244	2 640	220	53 565	4 464	2 130	2 130
21203	63		2 RK	0,8921%	1 866 000	1 029 000	2 895 000	981 000	43 831	3 653	2 640	220	46 471	3 873	1 830	1 830
21301	99		4 RK	1,2531%	2 621 000	1 674 000	4 295 000	1 378 000	61 565	5 130	2 640	220	64 205	5 350	2 630	2 630
21302	77		3 RK	1,0365%	2 168 000	1 327 000	3 495 000	1 140 000	50 925	4 244	2 640	220	53 565	4 464	2 130	2 130
21303	63		2 RK	0,8921%	1 866 000	1 079 000	2 945 000	981 000	43 831	3 653	2 640	220	46 471	3 873	1 830	1 830
21401	99		4 RK	1,2531%	2 621 000	1 874 000	4 495 000	1 378 000	61 565	5 130	2 640	220	64 205	5 350	2 630	2 630
21402	77		3 RK	1,0365%	2 168 000	1 427 000	3 595 000	1 140 000	50 925	4 244	2 640	220	53 565	4 464	2 130	2 130
21403	63		2 RK	0,8921%	1 866 000	1 129 000	2 995 000	981 000	43 831	3 653	2 640	220	46 471	3 873	1 830	1 830
31001	39		1 RK	0,6578%	1 376 000	119 000	1 495 000	724 000	32 321	2 693	2 640	220	34 961	2 913	1 430	1 430
31002	47	7	1 RK	0,7931%	1 659 000	336 000	1 995 000	872 000	38 969	3 247	2 640	220	41 609	3 467	1 430	1 430
31003	39	5	1 RK	0,7033%	1 471 000	324 000	1 795 000	774 000	34 553	2 879	2 640	220	37 193	3 099	1 430	1 430
31101	44		2 RK	0,7033%	1 471 000	774 000	2 245 000	774 000	34 553	2 879	2 640	220	37 193	3 099	1 630	1 630
31102	89		3 RK	1,1445%	2 394 000	1 281 000	3 675 000	1 259 000	56 233	4 686	2 640	220	58 873	4 906	2 130	2 130
31103	96		4 RK	1,2258%	2 564 000	1 631 000	4 195 000	1 348 000	60 226	5 019	2 640	220	62 866	5 239	2 630	2 630

2

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Biarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾	Mark	Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾
						kkr	kkr	kkr		kkr	per mån	kkr	per mån	kkr	per mån	kkr
31104	39		2 RK		0,6578%	1 376 000	619 000	1 995 000	724 000	32 321	2 693	2 640	220	34 961	2 913	1 630
31201	52		2 RK		0,7750%	1 621 000	874 000	2 495 000	853 000	38 076	3 173	2 640	220	40 716	3 393	1 630
31202	89		3 RK		1,1445%	2 394 000	1 281 000	3 675 000	1 259 000	56 233	4 686	2 640	220	58 873	4 906	2 130
31203	96		4 RK		1,2258%	2 564 000	1 701 000	4 265 000	1 348 000	60 226	5 019	2 640	220	62 866	5 239	2 630
31204	39		2 RK		0,6578%	1 376 000	769 000	2 145 000	724 000	32 321	2 693	2 640	220	34 961	2 913	1 630
31301	52		2 RK		0,7750%	1 621 000	924 000	2 545 000	853 000	38 076	3 173	2 640	220	40 716	3 393	1 630
31302	89		3 RK		1,1445%	2 394 000	1 351 000	3 745 000	1 259 000	56 233	4 686	2 640	220	58 873	4 906	2 130
31303	96		4 RK		1,2258%	2 564 000	1 771 000	4 335 000	1 348 000	60 226	5 019	2 640	220	62 866	5 239	2 630
31304	39		2 RK		0,6578%	1 376 000	819 000	2 195 000	724 000	32 321	2 693	2 640	220	34 961	2 913	1 630
31401	52		2 RK		0,7750%	1 621 000	974 000	2 595 000	853 000	38 076	3 173	2 640	220	40 716	3 393	1 630
31402	89		3 RK		1,1445%	2 394 000	1 421 000	3 815 000	1 259 000	56 233	4 686	2 640	220	58 873	4 906	2 130
31403	96		4 RK		1,2258%	2 564 000	1 841 000	4 405 000	1 348 000	60 226	5 019	2 640	220	62 866	5 239	2 630
31404	39		2 RK		0,6578%	1 376 000	869 000	2 245 000	724 000	32 321	2 693	2 640	220	34 961	2 913	1 630
31501	52		2 RK		0,7750%	1 621 000	1 054 000	2 675 000	853 000	38 076	3 173	2 640	220	40 716	3 393	1 630
31502	89		3 RK		1,1445%	2 394 000	1 491 000	3 885 000	1 259 000	56 233	4 686	2 640	220	58 873	4 906	2 130
31503	96		4 RK		1,2258%	2 564 000	1 911 000	4 475 000	1 348 000	60 226	5 019	2 640	220	62 866	5 239	2 630
31504	39		2 RK		0,6578%	1 376 000	949 000	2 325 000	724 000	32 321	2 693	2 640	220	34 961	2 913	1 630
31601	52		2 RK		0,7750%	1 621 000	1 124 000	2 745 000	853 000	38 076	3 173	2 640	220	40 716	3 393	1 630
31602	89		3 RK		1,1445%	2 394 000	1 561 000	3 955 000	1 259 000	56 233	4 686	2 640	220	58 873	4 906	2 130
31603	96		4 RK		1,2258%	2 564 000	1 981 000	4 545 000	1 348 000	60 226	5 019	2 640	220	62 866	5 239	2 630
31604	39		2 RK		0,6578%	1 376 000	1 019 000	2 395 000	724 000	32 321	2 693	2 640	220	34 961	2 913	1 630
31701	52		2 RK		0,7750%	1 621 000	1 174 000	2 795 000	853 000	38 076	3 173	2 640	220	40 716	3 393	1 630
31702	89		3 RK		1,1445%	2 394 000	1 711 000	4 105 000	1 259 000	56 233	4 686	2 640	220	58 873	4 906	2 130
31703	96		4 RK		1,2258%	2 564 000	2 131 000	4 695 000	1 348 000	60 226	5 019	2 640	220	62 866	5 239	2 630
31704	39		2 RK		0,6578%	1 376 000	1 069 000	2 445 000	724 000	32 321	2 693	2 640	220	34 961	2 913	1 630
31801	52		2 RK		0,7750%	1 621 000	1 224 000	2 845 000	853 000	38 076	3 173	2 640	220	40 716	3 393	1 630
31802	89		3 RK		1,1445%	2 394 000	1 961 000	4 355 000	1 259 000	56 233	4 686	2 640	220	58 873	4 906	2 130
31803	96		4 RK		1,2258%	2 564 000	2 381 000	4 945 000	1 348 000	60 226	5 019	2 640	220	62 866	5 239	2 630
31804	39		2 RK		0,6578%	1 376 000	1 109 000	2 485 000	724 000	32 321	2 693	2 640	220	34 961	2 913	1 630
31901	52		2 RK		0,7750%	1 621 000	1 274 000	2 895 000	853 000	38 076	3 173	2 640	220	40 716	3 393	1 630
31902	89		3 RK		1,1445%	2 394 000	2 041 000	4 435 000	1 259 000	56 233	4 686	2 640	220	58 873	4 906	2 130
31903	96		4 RK		1,2258%	2 564 000	2 481 000	5 045 000	1 348 000	60 226	5 019	2 640	220	62 866	5 239	2 630
31904	39		2 RK		0,6578%	1 376 000	1 149 000	2 525 000	724 000	32 321	2 693	2 640	220	34 961	2 913	1 630
32001	52		2 RK		0,7750%	1 621 000	1 324 000	2 945 000	853 000	38 076	3 173	2 640	220	40 716	3 393	1 630
32002	89		3 RK		1,1445%	2 394 000	2 121 000	4 515 000	1 259 000	56 233	4 686	2 640	220	58 873	4 906	2 130
32003	96		4 RK		1,2258%	2 564 000	2 581 000	5 145 000	1 348 000	60 226	5 019	2 640	220	62 866	5 239	2 630
32004	39		2 RK		0,6578%	1 376 000	1 189 000	2 565 000	724 000	32 321	2 693	2 640	220	34 961	2 913	1 630
32101	52		2 RK		0,7750%	1 621 000	1 374 000	2 995 000	853 000	38 076	3 173	2 640	220	40 716	3 393	1 630
32102	89		3 RK		1,1445%	2 394 000	2 201 000	4 595 000	1 259 000	56 233	4 686	2 640	220	58 873	4 906	2 130
32103	96		4 RK		1,2258%	2 564 000	2 681 000	5 245 000	1 348 000	60 226	5 019	2 640	220	62 866	5 239	2 630
32104	39		2 RK		0,6578%	1 376 000	1 229 000	2 605 000	724 000	32 321	2 693	2 640	220	34 961	2 913	1 630
32201	89		4 RK		1,1627%	2 432 000	3 563 000	5 995 000	1 279 000	57 126	4 761	2 640	220	59 766	4 981	2 630
32202	72		3 RK		0,9915%	2 074 000	3 071 000	5 145 000	1 091 000	48 717	4 060	2 640	220	51 357	4 280	2 130
32203	62		2 RK		0,8835%	1 848 000	1 897 000	3 745 000	972 000	43 408	3 617	2 640	220	46 048	3 837	1 830
41001	50	4	2 RK		0,7931%	1 659 000	536 000	2 195 000	872 000	38 969	3 247	2 640	220	41 609	3 467	1 630

7

LÄGENHETSTABELL

BRF SOLURET I ÄLVSIÖ

Nr	Boarea, Biarea cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾
				kkr	kkr	kkr		per mån	kkr	per mån	kkr	per mån	kkr	
41101	86	3 RK	M	2 338 000	1 337 000	3 675 000	1 230 000	54 918	4 577	2 640	220	57 558	4 797	2 130
41102	52	2 RK		1 621 000	824 000	2 445 000	853 000	38 076	3 173	2 640	220	40 716	3 393	1 630
41103	123	5 RK	M	3 111 000	3 184 000	6 295 000	1 636 000	73 075	6 090	2 640	220	75 715	6 310	3 130
41201	100	4 RK		2 639 000	1 806 000	4 445 000	1 388 000	61 988	5 166	2 640	220	64 628	5 386	2 630
41202	52	2 RK		1 621 000	874 000	2 495 000	853 000	38 076	3 173	2 640	220	40 716	3 393	1 630
41203	123	5 RK		3 111 000	3 184 000	6 295 000	1 636 000	73 075	6 090	2 640	220	75 715	6 310	3 130
41301	100	4 RK		2 639 000	1 856 000	4 495 000	1 388 000	61 988	5 166	2 640	220	64 628	5 386	2 630
41302	52	2 RK		1 621 000	924 000	2 545 000	853 000	38 076	3 173	2 640	220	40 716	3 393	1 630
41303	123	5 RK		3 111 000	3 284 000	6 395 000	1 636 000	73 075	6 090	2 640	220	75 715	6 310	3 130
41401	100	4 RK		2 639 000	1 906 000	4 545 000	1 388 000	61 988	5 166	2 640	220	64 628	5 386	2 630
41402	52	2 RK		1 621 000	974 000	2 595 000	853 000	38 076	3 173	2 640	220	40 716	3 393	1 630
41403	123	5 RK		3 111 000	3 384 000	6 495 000	1 636 000	73 075	6 090	2 640	220	75 715	6 310	3 130
Justering							-	11				11		
SUMMA	7 301	38	102	209 168 000	148 252 000	357 420 000	110 000 000	4 913 190		269 280		5 182 470		209 710

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

Hushållsel inklusive el för handdukstork samt utökat bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökat TV.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

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

Lägenhet nr 11001, 21001, 21002, 21003, 31001, 31002, 31003 och 41001 har varken mark, balkong eller terrass.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

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

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

2) Antal rum (R) och kök (K).

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

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

4) Föreningens lån fördelas per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.

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

6) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

BRF SÖLURET I ÄLV SJÖ

F. EKONOMISK PROGNOIS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2	2%
Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2	1%
Driftskostnadsökning (inflation), per år	2%
Räntenivå, genomsnitt	3,20%

Taxeringsvärde FFT 2019, tkr

Bostäder:	193 400	Uppräkning Fastighetsskatt per år
Garage:	8 700	2,0%
Uthyrningslokaler:	2 100	2,0%

År :	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)								
Räntor	tkr	-3 520	-3 499	-3 476	-3 451	-3 423	-3 394	-3 218
Amorteringar	tkr	-660	-723	-786	-849	-912	-975	-1 064
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-2 383	-2 431	-2 480	-2 530	-2 581	-2 693	-3 282
Fastighetsskatt garage & lokal	tkr	-108	-110	-112	-115	-117	-119	-145
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	-200
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-6 671	-6 763	-6 854	-6 945	-7 033	-7 181	-8 223

Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	739	753	768	784	799	815	900	994
-----------------------	--------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr	5 392	5 500	5 610	5 722	5 836	5 953	6 572	7 255
Övriga intäkter	tkr	1 501	1 516	1 531	1 546	1 561	1 577	1 657	1 742
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	6 893	7 016	7 141	7 268	7 397	7 530	8 229	8 997
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	222	253	287	323	364	349	617	774

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	10							
KASSABEHÅLLNING	tkr	232	485	772	1 095	1 459	1 808	4 322	8 243
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	222	444	666	888	1 110	1 332	2 442	3 552

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 byggnadskostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr	-3 119	-3 119	-3 119	-3 119	-3 119	-3 119	-3 119	-3 119
-----------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat	tkr	-2 459	-2 365	-2 268	-2 169	-2 065	-2 017	-1 435	-963
Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.									

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

BRF SOLURET I ÄLV SJÖ

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	6 671	6 763	6 854	6 945	7 033	7 181	8 223

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2020-09-21 ökar med 2,5%
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,5%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,20%
- innehåller räntenivå per 2020-09-21	0,70%
- och en reserv för räntökning	2,50%
Total ränta i finansieringsplan	3,20%

B: Om räntenivån per 2020-09-21 ökar med 3% , dvs ca 0,5% över antagen ränta i finansieringsplan:								
Ränta	tkr	550	547	543	539	535	530	467
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	222	222	222	222	222	222	222
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-222	-253	-287	-323	-364	-617	-774
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	550	516	478	438	393	108	0

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

Om ökningen blir ytterligare 1%								
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	24	49	75	103	298	505

7

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	35 240 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	62 749 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)³	48 701 kr	
Lån och belåningsgrad⁴	14 767 kr	24%
Lån³	14 988 kr	
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten (snittvärde)³	706 kr	
Årsavgift varmvatten³	29 kr	
Driftskostnad	320 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	419 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁵	152 kr	
Fondavsättning och amortering⁵	182 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	91 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 13 264 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.

2020102802506

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2020-10-15 för bostadsrättsföreningen Soluret i Älvsjö, org. nr: 769637-1991.

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

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

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

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

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

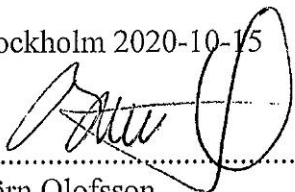
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

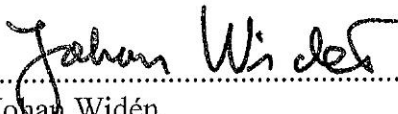
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2020-10-15


Björn Olofsson
Civ.ing.
Bertilsbergsvägen 13
181 57 Lidingö


Johan Widén
Civ.ing.
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61 3 tr
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2020-10-15 för Brf Soluret i Älvsjö

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2019-02-11
2. Registreringsbevis	2019-02-11
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2020-10-15
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2020-10-15
5. Kreditoffert	2019-05-29
	2020-09-22
6. Exploateringsavtal	2017-12-14
7. Utdrag från fastighetsregistret	2020-08-11
8. Beräkning av taxeringsvärde	2019-05-24
9. Bygglovsbeslut	2019-02-06
10. Ritning A-40.1-209 Rev D	2020-05-13
11. Ritning A-40.1-309 Rev C	2020-05-13
12. Areareasammanställning flerbostadshus	2018-08-31
13. Försäljningsläge	2020-09-29
14. Amorteringsplan	2020-10-15
15. Information från kontrollansvarig	2020-10-06
16. Underhållsplan	2020-06-12

fw