

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRANDVIOLEN****Organisationsnummer: 769640-5617****Kommun: Solna**


Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

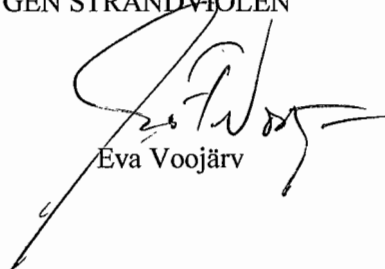
A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 8
	Lägenhetstabell	Sida 9
F.	Ekonomisk prognos	Sida 12
G.	Känslighetsanalys	Sida 13
H.	Nyckeltal	Sida 14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2023-10-05

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRANDVIOLEN


Anders Willner


Eva Voojärvi


Hans Lindström

BRF STRANDVIOLEN

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Strandviolen 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 ett bostadshus innehållande sammanlagt 72 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 2 2024 och avslutas under kvartal 4 2024.

Föreningen har förvärvat fastigheten Gulmåran 1, Solna kommun genom köp av samtliga aktier i Fastighets Gulmåran 1 AB. Genom transportköp, daterat 2022-03-28, har förvärv av fastigheten transporterats till bostadsrättsföreningen och föreningen övertar därmed ägandet av fastigheten. Ett tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtalet har tecknats per 2023-06-27 och ett tilläggsavtal 2 till aktieöverlåtelseavtal har tecknats per 2023-10-05. I samband med fastighetsköpet uppkom en latent skattskuld. Om föreningen i framtiden säljer del av eller hela fastigheten blir skatten aktuell. Den lateneta skatteskulden beräknas uppgå till ca 16,7 mkr. Bokföringsmässigt värderas skulden till 0 kr.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 4 2023 och avslutas preliminärt under kvartal 4 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 som fördelas efter insats beräknas öka med ca. 17% mellan år 1 och år 4.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2022-03-28. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaden är färdigställd och placering av föreningens lån har skett.

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

Bygglov beviljades 2022-02-02.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen avser även att teckna förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 4 § med denna ekonomiska plan som grund och ta emot förskott med totalt 7.200.000 kronor. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 9 § i bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Gulmåran 1, Solna kommun
Adress:	Fridensborgsvägen 111, Torrängsgatan 6 - 8 Järva skjutbaneväg 46 - 48
Tomtens areal:	ca 2 116 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 6 328 kvm
Lokalarea:	ca 411 kvm
Byggnadens utformning:	ett bostadshus i 6-7 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	72 st

Parkering

63 garageplatser i gemensamhetsanläggning (varav 2 MC-platser)

19 av 61 garageplatser är laddplatser.

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

BRF STRANDVIOLEN

Uthyrningslokaler

Föreningen har fyra lokaler för uthyrning i gatuplan. En lokal är uthyrd som kontor för en redovisningsbyrå. Två av lokalerna planeras preliminärt för restaurang och café samt en preliminärt för kontor, butik eller dylikt.

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Fastigheten kommer att belastas av servitut avseende distributionsledningar för fjärrvärme med därtill hörande anordningar till förmån för Norrenergi ABs fastighet Solna Krukmakaren 3.

Köparen förbinder sig att utan ersättning upplåta Fastigheten för utrymningservitut. Fastigheten kommer vise versa att tillförsäkras rätten till utrymningservitut på grannfastigheten Gulmåran 2.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet kommer att delta i:

GA:1 Garage och gård m.m, gemensam med Gulmåran 2 (Brf Ångsviolen).

Gemensamhetsanläggningen avser parkeringsgarage med därtill hörande tekniska installationer, cykelrum, styrelserum, innergård, portik, planteringar, lekutrustning, belysning, ledningar och installationer för hantering av dag- och dräneringsvatten samt andra för Fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Andelstalen är ännu inte fastställda.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom samfällighetsförening eller 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 och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme

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

Fyra hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Utrymme för källsortering av sopor

Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/vattenmätare

Elmätare

Extra lägenhetsförråd för uthyrning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:

Betongplatta på pålar och plintar till berg

Stomme:

Betong

Ytterväggar:

Fasadtegel/puts/träpanel på betong

Innerväggar, lgh skiljande:

Betong alt gipsskivor på stålreglar

Innerväggar, ej bärande:

Gipsskivor på reglar

Innerväggar, bärande:

Betong

Yttertak:

Papp/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:

Aluminium

Lägenhetsytterdörrar:

Säkerhetsdörrar

BRF STRANDVIOLEN

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.

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>
Kaprum/hall	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat Avtorkbart stänkskydd	Målat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa/Spisfläkt Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Målat	Ev. Skåpinredning
Klädkammare/förråd	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, alt kombimaskin, placerade i badrum Förberett för Handdukstork Torkställning
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Duschskärm Förberett för Handdukstork

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

BRF STRANDVIOLEN

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Lokal 31 och 32	Parkett Klinker vid entré	Målat	Undertak av ljudabsorbenter	Pentry
RWC	Klinker	Kakel	Undertak av ljudabsorbenter	Sanitetsutrustning
Lokal 21 och 41	Parkett Klinker vid entré	Målat	Undertak av ljudabsorbenter	Avsättning för vatten och el
RWC WC	Klinker	Kakel	Undertak av ljudabsorbenter	Sanitetsutrustning

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

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

Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *) 517 205 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 517 205 000 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	184099
Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca	183 100 tkr
Taxeringsvärde bostäder, mark ca	72 400 tkr
Taxeringsvärde lokaler ca	7 800 tkr
Taxeringsvärde garage ca	7 400 tkr

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

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

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

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Ränte- garanti 4) 1,0%	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	26 875 000	1	5,60%	1 505 000	-268 750		1 236 250
Bottenlån	26 875 000	2	5,40%	1 451 250	-268 750		1 182 500
Bottenlån	26 875 000	3	5,20%	1 397 500	-268 750		1 128 750
Bottenlån	26 875 000	4	5,10%	1 370 625	-268 750		1 101 875
Amortering						753 000	753 000
S:a lån	107 500 000			5 724 375	-1 075 000	753 000	5 402 375
Insatser	261 003 000						
Upplåtelseavgifter	148 702 000						
S:a finansiering	517 205 000						

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**5 402 375**

- Beräknad lånetid 50 år.
- Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 år och 4 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- Genomsnitt av antagna räntor för föreningens samtliga lån: 5,33%
Antagen genomsnittsränta innehåller en räntereserv per 2023-09-13 på: 0,52%
- JM AB lämnar en begränsad räntegaranti till föreningen innebärande att JM AB ska ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 4,6% (bindningstid 1 år), 4,4% (bindningstid 2 år), 4,2% (bindningstid 3 år), 4,1% (bindningstid 4 år) under respektive låns första bindningstid.
Garantin är begränsad till max 1 %-enhet per lån och år för respektive lån.
Dvs. JM AB ersätter räntekostnader för räntesatser upp till maximalt 5,6 % för lånet med 1 års bindningstid, upp till maximalt 5,4 % för lånet med 2 års bindningstid, upp till maximalt 5,2 % för lånet med 3 års bindningstid och upp till maximalt 5,1 % för lånet med 4 års bindningstid.
Räntekostnader till den del de understiger en räntesats om 4,6% (bindningstid 1 år), 4,4% (bindningstid 2 år), 4,2% (bindningstid 3 år), 4,1% (bindningstid 4 år) ersätts inte.
Lånens räntesats respektive räntegarantins slutliga belopp kommer att fastställas i samband med utbetalning av föreningens långa lån. Räntegarantin för samtliga fyra lån regleras därefter av JM AB i förskott, senast tre månader efter avräkningsdagen.
Den begränsade räntegarantin är villkorad av att föreningen placerar de långa lånen i enlighet med lånefördelningen, med belopp och bindningstid, enligt denna ekonomiska plan.

Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

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.

2 205 tkr

BRF STRANDVIOLEN

Avsättningar		
Föreningens fastighetsunderhåll a)	30 kr/kvm	202 170
Driftskostnader b)		
Ekonomisk förvaltning c)		94 500
Styrelsearvode		30 000
Revisionsarvode		25 000
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode		23 000
Vattenavgifter		138 000
Värmeavgifter		402 000
Elavgifter (exkl hushållsel)		508 000
Elavgifter (hushållsel)		318 120
Sophämtning (hushållssopor)		85 000
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour c)		322 100
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning e)		82 000
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)		198 720
Försäkringar		30 000
Väderprognosstyrning		17 500
Köldmediekontroll		9 000
Serviceavtal		20 000
El, laddplatser		170 000
Övriga driftskostnader		20 000
Summa driftskostnader		2 492 940
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift bostäder f)		
Fastighetsskatt garage		74 000
Fastighetsskatt uthyrningslokaler		78 000
		152 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	8 249 485
--	------------------

- 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 155 610 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 48 000 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 82 000 kr per år.
- f) 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	6 328	kvm		5 532 935
Årsavgift bredband				198 720
Årsavgift varmvatten *)				155 610
Årsavgift hushållsel *)				318 120
Hyra uthyrningslokaler **)	411	kvm	1 900 kr/kvm och år	780 900
Fastighetsskatt uthyrningslokaler				78 000
Hyra garage	42	st	1 100 kr/plats och mån	554 400
Hyra garage, laddplatser ***)	19	st	1 600 kr/plats och mån	364 800
Hyra garage, mc-platser	2	st	500 kr/plats och mån	12 000
El, laddplatser *)				170 000
Hyra extra förråd	14	st	500 kr/förråd/mån	84 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER				8 249 485
--	--	--	--	------------------

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.

LÄGENHETSTABELL

BRF STRANDVIOLLEN

Nr	LÄGENHET			Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE-	INSATS OCH	NETTOSKULD-	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT	
	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾	Mark			AVGIFT	UPPLÅTELSE-	SÄTTNING	LGH	BREDBAND ⁵⁾	Lgh inkl bredband	VARMVATTEN ⁶⁾	HUSHÅLLSEL ⁶⁾					
				%	kr	kr	kr	kr	kr	per mån	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
11101	112	5 RK	M	1,6862%	4 401 000	2 389 000	6 790 000	1 812 700	93 296	7 775	2 760	230	96 056	8 005	2 835	236	5 355	446
11102	46	1 RK	M	0,8759%	2 286 000	4 000	2 290 000	941 600	48 460	4 038	2 760	230	51 220	4 268	1 255	105	3 055	255
11103	108	5 RK	M	1,6425%	4 287 000	2 303 000	6 590 000	1 765 700	90 879	7 573	2 760	230	93 639	7 803	2 835	236	5 355	446
11104	23	1 RK		0,6023%	1 572 000	18 000	1 590 000	647 500	33 324	2 777	2 760	230	36 084	3 007	1 255	105	3 055	255
11201	102	4 RK		1,5548%	4 058 000	2 132 000	6 190 000	1 671 400	86 024	7 169	2 760	230	88 784	7 399	2 370	198	4 855	405
11202	70	3 RK		1,1824%	3 086 000	1 304 000	4 390 000	1 271 100	65 419	5 452	2 760	230	68 179	5 682	1 915	160	4 015	335
11203	96	4 RK		1,4893%	3 887 000	2 153 000	6 040 000	1 601 000	82 400	6 867	2 760	230	85 160	7 097	2 370	198	4 855	405
11204	45	2 RK		0,8651%	2 258 000	582 000	2 840 000	930 000	47 867	3 989	2 760	230	50 627	4 219	1 255	105	3 055	255
11301	102	4 RK		1,5548%	4 058 000	2 232 000	6 290 000	1 671 400	86 024	7 169	2 760	230	88 784	7 399	2 370	198	4 855	405
11302	70	3 RK		1,1824%	3 086 000	1 404 000	4 490 000	1 271 100	65 419	5 452	2 760	230	68 179	5 682	1 915	160	4 015	335
11303	96	4 RK		1,4893%	3 887 000	2 303 000	6 190 000	1 601 000	82 400	6 867	2 760	230	85 160	7 097	2 370	198	4 855	405
11304	45	2 RK		0,8651%	2 258 000	632 000	2 890 000	930 000	47 867	3 989	2 760	230	50 627	4 219	1 255	105	3 055	255
11401	102	4 RK		1,5548%	4 058 000	2 332 000	6 390 000	1 671 400	86 024	7 169	2 760	230	88 784	7 399	2 370	198	4 855	405
11402	70	3 RK		1,1824%	3 086 000	1 504 000	4 590 000	1 271 100	65 419	5 452	2 760	230	68 179	5 682	1 915	160	4 015	335
11403	96	4 RK		1,4893%	3 887 000	2 403 000	6 290 000	1 601 000	82 400	6 867	2 760	230	85 160	7 097	2 370	198	4 855	405
11404	45	2 RK		0,8651%	2 258 000	682 000	2 940 000	930 000	47 867	3 989	2 760	230	50 627	4 219	1 255	105	3 055	255
11501	81	3 RK		1,3031%	3 401 000	3 389 000	6 790 000	1 400 800	72 097	6 008	2 760	230	74 857	6 238	1 915	160	4 015	335
11502	104	5 RK		1,5984%	4 172 000	4 418 000	8 590 000	1 718 300	88 441	7 370	2 760	230	91 201	7 600	2 835	236	5 355	446
21101	100	4 RK	M	1,5329%	4 001 000	1 989 000	5 990 000	1 647 900	84 816	7 068	2 760	230	87 576	7 298	2 370	198	4 855	405
21102	51	2 RK		0,9306%	2 429 000	411 000	2 840 000	1 000 400	51 492	4 291	2 760	230	54 252	4 521	1 255	105	3 055	255
21103	130	5 RK		1,8831%	4 915 000	2 425 000	7 340 000	2 024 300	104 192	8 683	2 760	230	106 952	8 913	2 835	236	5 355	446
21201	112	5 RK		1,6973%	4 430 000	1 560 000	5 990 000	1 824 600	93 910	7 826	2 760	230	96 670	8 056	2 835	236	5 355	446
21202	51	2 RK		0,9306%	2 429 000	711 000	3 140 000	1 000 400	51 492	4 291	2 760	230	54 252	4 521	1 255	105	3 055	255
21203	130	5 RK		1,8831%	4 915 000	2 775 000	7 690 000	2 024 300	104 192	8 683	2 760	230	106 952	8 913	2 835	236	5 355	446
21301	112	5 RK		1,6973%	4 430 000	1 660 000	6 090 000	1 824 600	93 910	7 826	2 760	230	96 670	8 056	2 835	236	5 355	446
21302	51	2 RK		0,9306%	2 429 000	761 000	3 190 000	1 000 400	51 492	4 291	2 760	230	54 252	4 521	1 255	105	3 055	255
21303	130	5 RK		1,8831%	4 915 000	2 975 000	7 890 000	2 024 300	104 192	8 683	2 760	230	106 952	8 913	2 835	236	5 355	446
21401	112	5 RK		1,6973%	4 430 000	1 760 000	6 190 000	1 824 600	93 910	7 826	2 760	230	96 670	8 056	2 835	236	5 355	446
21402	51	2 RK		0,9306%	2 429 000	811 000	3 240 000	1 000 400	51 492	4 291	2 760	230	54 252	4 521	1 255	105	3 055	255
21403	130	5 RK		1,8831%	4 915 000	3 175 000	8 090 000	2 024 300	104 192	8 683	2 760	230	106 952	8 913	2 835	236	5 355	446
21501	80	3 RK		1,2919%	3 372 000	618 000	3 990 000	1 388 800	71 482	5 957	2 760	230	74 242	6 187	1 915	160	4 015	335
21502	41	2 RK		0,8211%	2 143 000	147 000	2 290 000	882 700	45 429	3 786	2 760	230	48 189	4 016	1 255	105	3 055	255
21503	129	5 RK		1,8724%	4 887 000	3 403 000	8 290 000	2 012 800	103 598	8 633	2 760	230	106 358	8 863	2 835	236	5 355	446
21601	91	4 RK		1,4345%	3 744 000	6 246 000	9 990 000	1 542 100	79 368	6 614	2 760	230	82 128	6 844	2 370	198	4 855	405
31101	121	5 RK	M	1,7847%	4 658 000	2 732 000	7 390 000	1 918 600	98 744	8 229	2 760	230	101 504	8 459	2 835	236	5 355	446
31102	70	3 RK		1,1824%	3 086 000	979 000	4 065 000	1 271 100	65 419	5 452	2 760	230	68 179	5 682	1 915	160	4 015	335
31103	109	5 RK	M	1,6532%	4 315 000	2 375 000	6 690 000	1 777 200	91 473	7 623	2 760	230	94 233	7 853	2 835	236	5 355	446
31201	100	4 RK		1,5329%	4 001 000	2 089 000	6 090 000	1 647 900	84 816	7 068	2 760	230	87 576	7 298	2 370	198	4 855	405
31202	70	3 RK		1,1824%	3 086 000	1 129 000	4 215 000	1 271 100	65 419	5 452	2 760	230	68 179	5 682	1 915	160	4 015	335
31203	96	4 RK		1,4893%	3 887 000	2 053 000	5 940 000	1 601 000	82 400	6 867	2 760	230	85 160	7 097	2 370	198	4 855	405
31204	45	2 RK		0,8651%	2 258 000	582 000	2 840 000	930 000	47 867	3 989	2 760	230	50 627	4 219	1 255	105	3 055	255
31301	100	4 RK		1,5329%	4 001 000	2 189 000	6 190 000	1 647 900	84 816	7 068	2 760	230	87 576	7 298	2 370	198	4 855	405
31302	70	3 RK		1,1824%	3 086 000	1 204 000	4 290 000	1 271 100	65 419	5 452	2 760	230	68 179	5 682	1 915	160	4 015	335
31303	96	4 RK		1,4893%	3 887 000	2 153 000	6 040 000	1 601 000	82 400	6 867	2 760	230	85 160	7 097	2 370	198	4 855	405
31304	45	2 RK		0,8651%	2 258 000	632 000	2 890 000	930 000	47 867	3 989	2 760	230	50 627	4 219	1 255	105	3 055	255

LÄGENHETSTABELL

BRF STRANDVIOLEN

Nr	LÄGENHET			Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	NETTOSKULD- SÄTTNING LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾		ÅRSAVGIFT HUSHÅLLSEL ⁶⁾	
	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾	Mark						%	kr	kr	kr	kr	per mån	per mån	kr	kr	kr
31401	100	4 RK		1,5329%	4 001 000	2 289 000	6 290 000	1 647 900	84 816	7 068	2 760	230	87 576	7 298	2 370	198	4 855	405
31402	70	3 RK		1,1824%	3 086 000	1 279 000	4 365 000	1 271 100	65 419	5 452	2 760	230	68 179	5 682	1 915	160	4 015	335
31403	96	4 RK		1,4893%	3 887 000	2 253 000	6 140 000	1 601 000	82 400	6 867	2 760	230	85 160	7 097	2 370	198	4 855	405
31404	45	2 RK		0,8651%	2 258 000	682 000	2 940 000	930 000	47 867	3 989	2 760	230	50 627	4 219	1 255	105	3 055	255
31501	100	4 RK		1,5329%	4 001 000	2 389 000	6 390 000	1 647 900	84 816	7 068	2 760	230	87 576	7 298	2 370	198	4 855	405
31502	70	3 RK		1,1824%	3 086 000	1 354 000	4 440 000	1 271 100	65 419	5 452	2 760	230	68 179	5 682	1 915	160	4 015	335
31503	96	4 RK		1,4893%	3 887 000	2 353 000	6 240 000	1 601 000	82 400	6 867	2 760	230	85 160	7 097	2 370	198	4 855	405
31504	45	2 RK		0,8651%	2 258 000	732 000	2 990 000	930 000	47 867	3 989	2 760	230	50 627	4 219	1 255	105	3 055	255
31601	79	3 RK		1,2812%	3 344 000	2 946 000	6 290 000	1 377 300	70 889	5 907	2 760	230	73 649	6 137	1 915	160	4 015	335
31602	104	5 RK		1,5984%	4 172 000	4 218 000	8 390 000	1 718 300	88 441	7 370	2 760	230	91 201	7 600	2 835	236	5 355	446
41101	131	5 RK		1,8942%	4 944 000	2 496 000	7 440 000	2 036 300	104 807	8 734	2 760	230	107 567	8 964	2 835	236	5 355	446
41102	51	2 RK		0,9306%	2 429 000	411 000	2 840 000	1 000 400	51 492	4 291	2 760	230	54 252	4 521	1 255	105	3 055	255
41103	107	5 RK	M	1,6314%	4 258 000	2 732 000	6 990 000	1 753 800	90 264	7 522	2 760	230	93 024	7 752	2 835	236	5 355	446
41201	131	5 RK		1,8942%	4 944 000	2 846 000	7 790 000	2 036 300	104 807	8 734	2 760	230	107 567	8 964	2 835	236	5 355	446
41202	51	2 RK		0,9306%	2 429 000	511 000	2 940 000	1 000 400	51 492	4 291	2 760	230	54 252	4 521	1 255	105	3 055	255
41203	119	6 RK		1,7958%	4 687 000	3 603 000	8 290 000	1 930 500	99 358	8 280	2 760	230	102 118	8 510	2 835	236	5 355	446
41301	131	5 RK		1,8942%	4 944 000	3 046 000	7 990 000	2 036 300	104 807	8 734	2 760	230	107 567	8 964	2 835	236	5 355	446
41302	51	2 RK		0,9306%	2 429 000	561 000	2 990 000	1 000 400	51 492	4 291	2 760	230	54 252	4 521	1 255	105	3 055	255
41303	119	6 RK		1,7958%	4 687 000	3 703 000	8 390 000	1 930 500	99 358	8 280	2 760	230	102 118	8 510	2 835	236	5 355	446
41401	131	5 RK		1,8942%	4 944 000	2 746 000	7 690 000	2 036 300	104 807	8 734	2 760	230	107 567	8 964	2 835	236	5 355	446
41402	51	2 RK		0,9306%	2 429 000	611 000	3 040 000	1 000 400	51 492	4 291	2 760	230	54 252	4 521	1 255	105	3 055	255
41403	119	6 RK		1,7958%	4 687 000	3 803 000	8 490 000	1 930 500	99 358	8 280	2 760	230	102 118	8 510	2 835	236	5 355	446
41501	130	5 RK		1,8831%	4 915 000	3 475 000	8 390 000	2 024 300	104 192	8 683	2 760	230	106 952	8 913	2 835	236	5 355	446
41502	51	2 RK		0,9306%	2 429 000	711 000	3 140 000	1 000 400	51 492	4 291	2 760	230	54 252	4 521	1 255	105	3 055	255
41503	119	6 RK		1,7958%	4 687 000	3 903 000	8 590 000	1 930 500	99 358	8 280	2 760	230	102 118	8 510	2 835	236	5 355	446
41601	93	4 RK		1,4563%	3 801 000	6 189 000	9 990 000	1 565 500	80 576	6 715	2 760	230	83 336	6 945	2 370	198	4 855	405
41602	102	4 RK		1,5548%	4 058 000	5 132 000	9 190 000	1 671 400	86 024	7 169	2 760	230	88 784	7 399	2 370	198	4 855	405
Justering				0,0000%			-	700		-1			-1					
SUMMA	6 328	72		100,000%	261 003 000	148 702 000	409 705 000	107 500 000	5 532 935		198 720		5 731 655		155 610		318 120	

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 är upplåten med bostadsrätt. I de flesta av de övriga lägenheter ingår balkong eller terrass som är upplåtna med bostadsrätt. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.

Lägenhet 21501 har varken mark, balkong eller terrass. Lägenhet 11104, 21102, 31102 och 41102 har varken mark, balkong eller terrass. Dessa har istället en fransk balkong. 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/biarea. 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 fördelade 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, även eventuell el för handdukstork samt el för frånluftsfläkt i kök debiteras efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

BRF STRANDVIOLEN

F. EKONOMISK PROGNOIS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter (enl. insats), per år, fr.o.m. år 2 - år 4.	5,3%								
Höjning årsavgifter (enl. insats), per år, fr.o.m. år 5	2,0%								
Höjning årsavgift (bredband, varmvatten och hushållsel) samt hyror, per år, fr.o.m. år 2	2,0%								
Driftskostnadsökning (inflation), per år	2,0%								
Räntenivå, genomsnitt	5,3%								
Räntegaranti	1,0%								

Taxeringsvärde FFT 2022, tkr

Bostäder:	255 500	2,0%	
Garage:	7 400	2,0%	1,0%
Uthyringslokaler:	7 800	2,0%	1,0%

Uppräkning Fastighets-
per år skatt

År :		1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035	2040
Utbetalningar (exkl. avsättning vttre fond)									
Räntor	tkr	-5 724	-5 684	-5 641	-5 595	-5 546	-5 494	-5 187	-4 804
Räntegaranti	tkr	1 075	801	530	263				
Amorteringar	tkr	-753	-810	-867	-924	-981	-1 038	-1 323	-1 608
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-2 493	-2 543	-2 594	-2 646	-2 699	-2 801	-3 092	-3 414
Fastighetsskatt garage	tkr	-74	-75	-77	-79	-80	-82	-90	-100
Fastighetsskatt uthyringslokal/er	tkr	-78	-80	-81	-83	-84	-86	-95	-105
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-157
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-8 047	-8 391	-8 730	-9 064	-9 390	-9 501	-9 787	-10 188
Årsavgift inkl. bredband, varmvatten och hushållsel, genomsnitt	kr/kvm BOA	981	1 029	1 080	1 134	1 156	1 179	1 302	1 437
Inbetalningar									
Årsavgifter	tkr	5 533	5 826	6 135	6 460	6 589	6 721	7 421	8 192
Årsavgift bredband, varmvatten och hushållsel	tkr	672	685	699	713	727	742	819	904
Övriga intäkter	tkr	2 044	2 085	2 127	2 170	2 213	2 257	2 492	2 752
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	8 249	8 596	8 961	9 343	9 529	9 720	10 732	11 848
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	202	205	231	279	139	219	945	1 660
Föreningens kassa									
Ingående saldo	tkr	0							
KASSABEHÅLLNING	tkr	202	407	638	917	1 056	1 275	4 489	11 610
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	202	404	606	808	1 010	1 212	2 222	3 232

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	(byggnad) tkr	-2 205	-2 205	-2 205	-2 205	-2 205	-2 205	-2 205	-2 205
-------------	---------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat	tkr	-1 452	-1 392	-1 309	-1 204	-1 287	-1 150	-139	861
----------------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	------	-----

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

BRF STRANDVIOLEN

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:		1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgift enligt ekonomisk prognos	tkr	6 205	6 511	6 834	7 173	7 316	7 463	8 240	9 096
Årsavgift enligt ekonomisk prognos per kvm BOA		981	1 029	1 080	1 134	1 156	1 179	1 302	1 437
Prognosens antagna räntenivå	5,33%								
Prognosens antagna inflationsnivå	2,00%								
Genomsnittlig årsavgift per kvm BOA om:									
Prognosens antagna inflationsnivå och									
Antagen räntenivå + 1%	6,33%	1150	1198	1247	1300	1321	1342	1456	1580
Antagen räntenivå + 2%	7,33%	1320	1366	1415	1466	1485	1505	1610	1723
Antagen räntenivå - 1%	4,33%	811	860	913	967	992	1016	1148	1295
Prognosens antagna räntenivå och									
Antagen inflationsnivå + 1%	3,0%	981	1034	1090	1150	1178	1207	1367	1550
Antagen inflationsnivå + 2%	4,0%	981	1039	1101	1166	1201	1237	1437	1680
Antagen inflationsnivå - 1%	1,0%	981	1024	1070	1118	1135	1152	1243	1338

I årsavgifter ingår bredband samt preliminär kostnad för varmvatten och hushållsel

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	43 950 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	76 748 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)³	64 745 kr	
Lån och belåningsgrad⁴	15 952 kr	21%
Lån³	16 988 kr	
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten och hushållsel (snittvärde)³	906 kr	
Årsavgift varmvatten³	25 kr	
Årsavgift hushållsel	50 kr	
Driftskostnad	370 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	327 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁵	175 kr	
Fondavsättning och amortering⁵	205 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	48 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 11 768 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 2023-10-05 för bostadsrättsföreningen Strandviolen, org. nr: 769640-5617.

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

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

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

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

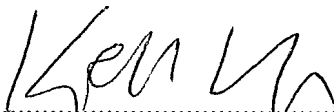
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

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


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

Båda intyggivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2023-10-06



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 2023-10-06 för Brf Strandviolen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2022-04-22
2. Registreringsbevis	2023-09-14
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2023-03-28
4. Avtal om tillägg till totalentreprenadkontrakt	2023-10-05
5. Aktieöverlåtelseavtal	2022-03-28
6. Tillägg till aktieöverlåtelseavtal	2022-06-27
7. Tilläggsavtal 2 till aktieöverlåtelseavtal	2023-10-05
8. Kreditoffert Handelsbanken	2022-02-22
9. Utdrag från fastighetsregistret	2023-09-18
10. Beräkning av taxeringsvärde	Sept 2023
11. Bygglovsbeslut	2022-02-02
12. Räntor per 2023-09-13	2023-09-13
13. Underhållsplan	2023-10-03
14. Försäkringsbrev Fullgörandeförsäkring entreprenadtid	2022-03-22
15. Information från kontrollansvarig	2023-10-02
16. Svar och underlag på frågor	2023-09-26
17. Överenskommelse om inrättande av gemensamhetsanläggning	odaterad
18. Hyreskontrakt för lokal	2023-05-08
19. Redovisning av BTA	2022-01-21

2023101104802

JW