

Ekonomisk plan

för

Brf Pionjären i Veddestaden

Org nr: 769639-6675

Innehållsförteckning

A. Allmänna förutsättningar	Sid 1
B. Beskrivning av fastigheten	Sid 2-3
C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	Sid 4
D. Preliminär finansieringsplan	Sid 4
E. Beräknade intäkter och kostnader år 1	Sid 5-6
F. Redovisning av lägenheter	Sid 7-11
G. Nyckeltal	Sid 12
H. Ekonomisk prognos	Sid 12
I. Känslighetsanalys	Sid 13
J. Beräkning av årsavgifter	Sid 14
K. Särskilda förhållanden	Sid 15

A. Allmänna förutsättningar

Brf Pionjären i Veddestaden som registrerades hos Bolagsverket den 5 mars 2021 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Bostadsrättsföreningen uppför för närvarande ett flerbostadshus med 167 bostadslägenheter i en byggnad med åtta trapphus runt en innergård, på fastigheterna Järfälla Veddesta 2:111 och Järfälla Veddesta 2:112. Under huset kommer det att finnas ett garage med 53 parkeringsplatser (varav 16 elbilsplatser) för uthyrning till medlemmarna. Hyresavtal tecknas separat med ett av föreningen ägt parkeringsbolag. Driftskostnaderna för garaget ska täckas av intäkt från garageplatserna och ingår i den ekonomiska planen. Färdigställandegraden för byggnation vid upprättande av denna ekonomiska plan bedöms till ca 45 %. Vid tid för upprättande av ekonomiska planen är 104 förhandsavtal tecknade.

Bygglov för Järfälla Veddesta 2:111 och Järfälla Veddesta 2:112 har beviljats den 6 september 2021 och byggnadsarbetena påbörjades under november 2021.

Upplåtelse av bostadsrätt och inflyttning beräknas ske enligt nedan:

	Upplåtelse	Inflyttning
Trapphus 1	2023 vecka 15-16	2023 oktober
Trapphus 2	2023 vecka 15-16	2023 november
Trapphus 3	2023 vecka 16-17	2024 januari
Trapphus 4	2023 vecka 18-19	2024 januari
Trapphus 5	2023 september	2024 mars-maj
Trapphus 6	2023 oktober	2024 maj- juli
Trapphus 7	2023 november	2024 juni- augusti
Trapphus 8	2023 december	2024 juli - september

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på kostnaderna för förvärv av föreningens fastigheter (2022-06-23) och totalentreprenaden av föreningens hus (2022-06-23). Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningarna gjordes i april 2023.

Föreningen tillämpar regelverket K3 och komponentavskrivning kommer att tillämpas för byggnaden.

Byggsäkerheten finns under entreprenadtiden genom en fullgörandeförbindelse hos Nordr AS.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde och bostadsrättstillägg kommer att ingå i föreningens fastighetsförsäkring. Försäkringsbolag är ännu inte fastställt.

Säkerhet för insatserna och upplåtelseavgifterna enligt 5 kap 5 § 2p Bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo.

Långfristig placering av föreningens lån kommer göras efter färdigställande i Danske Bank.

Nordr Sverige AB har i totalentreprenadavtalet gentemot föreningen utlovat att svara för kostnader för de bostadsrättslägenheter som inte upplåts med bostadsrätt fram till sex månader efter slutbesiktning. Därefter köper Nordr Sverige AB eventuella osålda lägenheter enligt den ekonomiska planen och betalar årsavgifterna till föreningen.

Bostadsrättsföreningen beräknas bli certifierad med Trygg BRF, trygg bostadsrättsförening är ett branschinitiativ för stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden som ett flertal bostadsaktörer står bakom.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Järfälla Veddesta 2:111 och Järfälla Veddesta 2:112
Kommun:	Järfälla
Fastighetsarea:	3620 kvm
Bygglov erhöles:	den 6 september 2021
Antal trapphus:	8
Antal våningar:	5-6 våningar
Antal bostadslägenheter:	167 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	ca 10069 kvm
Biarea:	51 kvm (lägenhet 8-1001)
Antal garageplatser:	53 st
varav elbilplatser:	16 st

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Bostadsrättsföreningen är en sammanslagning av från början två planerade bostadsrättsföreningar. Med anledning av ovan finns inte längre behov av Järfälla Veddesta GA 14, vilken nu kommer att avvecklas.

Ett officialservitut finns där föreningens fastigheter har rätt att bygga, underhålla och förnya balkong som får sticka ut max 1,5 meter över gata och med en frihöjd om minst 3,5 meter.

Beskrivning av föreningens hus

Grundläggning:	Betongplatta på sprängstensbotten eller pålar till berg.
Stomme:	Platsgjutna väggar i betong, prefabricerade betongbjälklag och pelare.
Yttertak:	Sedumtak, plåt i bandtäckning, taktäckning i papp.
Fasad:	Tegel, stående träpanel, fibercementskiva.
Yttervägg:	Isolerad betongstomme i källarplan, övriga ytterväggar är utfackningsväggar.
Innerväggar:	Icke bärande innerväggar med stålregelstomme.
Bjälklag:	Betong.
Fönster och fönsterdörr:	Trä/aluminium.
Trapphus:	Betongtrappor med terrazzobeklädnad. Målade väggar och tak.
Portar/dörrar:	Entrépartier av massiv ek och glas. Övriga allmänna utrymmen har ståldörrar och garageport av stål eller aluminium.
Balkong/terrass:	Betong med räcke i glas.
Uteplats:	Trätrall med häck som avgränsar.

Installationer

Värmesystem:	Fjärrvärme. Vattenburna radiatorer med synliga värmestammar.
Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten och avlopp. Mätare för individuell mätning till varje lägenhet.
El:	Gemensamt elabonnemang med undermätning till varje lägenhet.
Ventilation:	FTX (från och tilluftsventilation med värmeåtervinning).
Digital-TV/IP-telefoni/bredband:	Fiber in i huset och koppar till respektive lägenhet.

Allmänna och gemensamma utrymmen och mark

Sophantering:

Miljörum, sopsug, avfallskvarn för matavfall i lägenheterna.

Lägenhetsförråd:

I källare med gallernät.

Gård:

Gemensam vistelseyta samt gym.

Takterass:

Gemensam för föreningens medlemmar i trapphus 1, trätrall och betong.

Styrelserum:

Finns på plan 10 i trapphus 8.

Cykelförråd/ Skyddsrum:

Skyddsrum i källare som används som cykelrum.

Postbox:

I entré till respektive trapphus.

Parkering:

I garage under huset.

Källare övrigt:

Utöver garage, cykel/skyddsrum och lägenhetsförråd finns fläktrum och undercentraler.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entré/hall	Parkett	Målat	Målat	
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat	Målat	Kombinerad kyl/frys, integrerad diskmaskin, inbyggnadsugn, induktionshäll och inbyggd mikrovågsugn.
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Dusch, kommod, spegelskåp. Kombinerad tvättmaskin/torktumlare alt. tvättmaskin och torktumlare.
WC alt WC/dusch	Klinker	Målat	Målat	Kommod, spegel.
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång samt spotskena i tak.

Ovanstående förteckning avser grundutförandet och är underlag för upplåtelse med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren har möjlighet att förändra lägenhetens standard genom att göra ytterligare inredningsval enligt ett särskilt tillvalsprogram som ombesörjs av entreprenören. Kostnaden för dessa inredningsval erläggs direkt till entreprenören av bostadsrättshavaren.

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Förvärv av fastighet samt aktier i markbolag*	106 909 839 kr
Totalentreprenad	518 408 092 kr
Summa beräknad slutlig kostnad	625 317 931 kr

Fastigheternas taxeringsvärde har ännu inte fastställts men beräknas till 299 586 000 kr uppdelat på 293 000 000 kr för bostäder och 6 586 000 för garage. Av totala taxeringsvärdet utgör markvärdet 57 000 000 kr och 242 586 000 kr byggnadsvärdet.

* Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i två aktiebolag som ägde fastigheterna Järfälla Veddesta 2:111 och Järfälla Veddesta 2:112. Fastigheterna har överlåtits till föreningen. Därefter avses aktiebolagen att likvideras. Nordr Sverige AB kommer att utföra och bekosta likvidationen av bolagen. Föreningen är lagfaren ägare av fastigheterna. Förvärven medför en latent skatteskuld, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra hela eller del av fastigheterna utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet och det då aktuella försäljningspriset. Den latent skatteskulden är beräknad till 5 805 339 kr. Om upplåtelseavgifterna kommer att justeras mot vad som framgår i ekonomisk plan, görs motsvarande justering av priset på aktierna.

D. Preliminär finansieringsplan

Finansiering	Lånebelopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad år 1	Amortering
Lån 1	50 341 644	Rörlig	4,60%	2 315 716	302 050
Lån 2	50 341 644	3 år	4,80%	2 416 399	302 050
Lån 3	50 341 643	5 år	4,85%	2 441 571	302 050
Summa lån	151 024 931			7 173 686	906 150
Insatser	362 484 000				
Upplåtelseavgifter	103 946 000				
Återbetalning av moms**	7 863 000				
Summa Finansiering	625 317 931				

** Föreningen beräknar att få 7 863 000 kr i mervärdesskatt återbetalt från Skatteverket. I det fall återbetalningen blir lägre än ovan nämnt belopp justeras kontraktssumman i motsvarande mån genom att minska kontraktssumma för totalentreprenaden. Garageverksamheten behöver bedrivas som momspliktig under minst tio år för att inte riskera att bostadsrättsföreningen blir återbetalningskyldig av investeringsmoms.

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om en genomsnittlig ränta om 4,75 %. Amorteringen sker enligt en rak plan med 0,6% per år under de första 16 åren.

Banken har lämnat en finansieringsoffert 2023-03-08 med en snittränta om 4,59 %. Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen placerar sin långsiktiga belåning.

Mellanskillnaden mellan beräknad räntekostnad och offererad ränta innebär en kostnadsminskning om 241 641 kr, vilket motsvarar 24 kr per m² lägenhetsyta BOA.

Vid slutlig placering av lånen kan fördelning och bindningstid bli annan än ovanstående. Räntorna är baserade på gällande villkor och regler. Ändras förutsättningarna kan det innebära såväl ökande som minskade kostnader.

Som säkerhet för lånen i fastigheterna lämnas pantbrev i fastigheterna Järfälla Veddesta 2:111 och Järfälla Veddesta 2:112 på 151 024 931 kr inom 151 024 931 kr.

Nordr Sverige AB har till föreningen lämnat en räntegaranti om 3,25% som gäller från första inflyttning till tre år efter att föreningens lån har slutplacerats. Räntegarantins påverkan på föreningens räntekostnad har inte tagits med i denna ekonomiska plan.

E. Beräknade intäkter och kostnader år 1

Intäkter

Årsavgift ¹	10 069 m ²	1 079 kr/m ²	10 860 365
Årsavgift Triple play inkl. moms	167 enheter	2 373 kr/år	396 301
Årsavgift hushållsel inkl. moms.		87 kr/m ²	880 769
Årsavgift varmvatten inkl. moms.		43 kr/m ²	431 233
Hysesintäkt garage exkl.moms ²	37	1200 kr/plats/mån	532 800
Hysesintäkt elbilplatser exkl. moms ²	16	1500 kr/plats/mån	326 400
Intäkt för el laddstolpar exkl. moms ²			96 512

Totala Intäkter **13 524 380**

Kostnader

Kapitalkostnader

Räntekostnader	7 173 686
Avskrivning ³	4 436 667
Summa kapitalkostnad	11 610 352

Driftskostnader och löpande underhåll⁴

Fastighetsskötsel och städning	485 349
Skötsel mark inkl snöröjning	110 975
Externförvaltning parkeringsverksamhet	89 250
Hissar	34 000
Telia triple play (digital-TV/IP-telefoni/bredband)	396 301
El (fastighetsel)	598 002
El (hushållsel)	897 694
Värme	922 129
Kallvatten	352 960
Renhållning	504 193
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägget	153 800
Ekonomisk förvaltning	166 500
Revisionsarvode	20 000
Styrelsearvode	52 500
Övriga kostnader (löpande underhåll, IMD, porttelefoni m.m)	91 581
Summa driftskostnader och löpande underhåll	4 875 234

Yttre fondavsättning

Avsättning till den yttre fonden ⁵	503 450
---	---------

Övrigt

Fastighetsskatt garage ⁶	65 860
Summa Övrigt	65 860

Totala kostnader **17 054 896**

Resultat **-3 530 516**

Noter

- 1) Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.
- 2) Moms tillkommer på garagehyran för föreningens medlemmar. För elbilsplatser är ovan antaget en schablon men debitering kommer att göras efter faktisk förbrukning.
- 3) Avskrivningen sker med komponentavskrivning och den genomsnittliga avskrivningstiden är 68 år. Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlag.
- 4) Driftskostnaderna inkl. moms är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.
- 5) Avsättning görs med 50 kr per kvm/BOA till den yttre fonden.
- 6) Taxeringsvärdet har inte fastställts men beräknats till 6 586 000 kr för garaget och 293 000 000 kr för bostadsdelen.



F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets- nummer	Boarea kvm	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upplåtelse- avgift	Lån per lgh	Andelstal	Månads- avgift	Årsavgift	Årsavgift triple play	Årsavgift el	Årsavgift vatten	Total årsavgift
1-1001	28,5	1 RKUF	1 026 000	669 000	1 695 000	496 721	0,3289%	2 977	35 720	2 373	2 493	1 221	41 806
1-1002	46,5	2 RKFT	1 674 000	521 000	2 195 000	723 711	0,4792%	4 337	52 043	2 373	4 068	1 991	60 475
1-1003	52,5	2 RKFT	1 890 000	305 000	2 195 000	796 505	0,5274%	4 773	57 278	2 373	4 592	2 248	66 491
1-1004	52,0	2 RKFT	1 872 000	423 000	2 295 000	790 313	0,5233%	4 736	56 832	2 373	4 549	2 227	65 981
1-1005	90,5	4 RKFFb	3 258 000	137 000	3 395 000	1 271 479	0,8419%	7 619	91 433	2 373	7 916	3 876	105 599
1-1101	73,5	3 RKBF	2 646 000	349 000	2 995 000	1 051 285	0,6961%	6 300	75 599	2 373	6 429	3 148	87 549
1-1102	52,5	2 RKBF	1 890 000	355 000	2 245 000	796 505	0,5274%	4 773	57 278	2 373	4 592	2 248	66 491
1-1103	52,0	2 RKBF	1 872 000	473 000	2 345 000	790 313	0,5233%	4 736	56 832	2 373	4 549	2 227	65 981
1-1104	90,5	4 RKBF	3 258 000	537 000	3 795 000	1 297 455	0,8591%	7 775	93 301	2 373	7 916	3 876	107 467
1-1105	81,5	4 RKBF	2 934 000	561 000	3 495 000	1 174 370	0,7776%	7 038	84 450	2 373	7 129	3 490	97 443
1-1201	73,5	3 RKBF	2 646 000	449 000	3 095 000	1 051 285	0,6961%	6 300	75 599	2 373	6 429	3 148	87 549
1-1202	52,5	2 RKBF	1 890 000	405 000	2 295 000	796 505	0,5274%	4 773	57 278	2 373	4 592	2 248	66 491
1-1203	52,0	2 RKBF	1 872 000	523 000	2 395 000	790 313	0,5233%	4 736	56 832	2 373	4 549	2 227	65 981
1-1204	90,5	4 RKBF	3 258 000	637 000	3 895 000	1 297 455	0,8591%	7 775	93 301	2 373	7 916	3 876	107 467
1-1205	81,5	4 RKBF	2 934 000	561 000	3 495 000	1 174 370	0,7776%	7 038	84 450	2 373	7 129	3 490	97 443
1-1301	73,5	3 RKBF	2 646 000	549 000	3 195 000	1 051 285	0,6961%	6 300	75 599	2 373	6 429	3 148	87 549
1-1302	52,5	2 RKBF	1 890 000	505 000	2 395 000	796 505	0,5274%	4 773	57 278	2 373	4 592	2 248	66 491
1-1303	52,0	2 RKBF	1 872 000	623 000	2 495 000	790 313	0,5233%	4 736	56 832	2 373	4 549	2 227	65 981
1-1304	90,5	4 RKBF	3 258 000	737 000	3 995 000	1 297 455	0,8591%	7 775	93 301	2 373	7 916	3 876	107 467
1-1305	81,5	4 RKBF	2 934 000	661 000	3 595 000	1 174 370	0,7776%	7 038	84 450	2 373	7 129	3 490	97 443
1-1401	73,5	3 RKBF	2 646 000	749 000	3 395 000	1 051 285	0,6961%	6 300	75 599	2 373	6 429	3 148	87 549
1-1402	52,5	2 RKBF	1 890 000	705 000	2 595 000	796 505	0,5274%	4 773	57 278	2 373	4 592	2 248	66 491
1-1403	52,0	2 RKBF	1 872 000	823 000	2 695 000	790 313	0,5233%	4 736	56 832	2 373	4 549	2 227	65 981
1-1404	90,5	4 RKBF	3 258 000	1 237 000	4 495 000	1 297 455	0,8591%	7 775	93 301	2 373	7 916	3 876	107 467
1-1405	81,5	4 RKBF	2 934 000	961 000	3 895 000	1 174 370	0,7776%	7 038	84 450	2 373	7 129	3 490	97 443
1-1501	81,5	4 RKBF	2 934 000	1 261 000	4 195 000	1 174 370	0,7776%	7 038	84 450	2 373	7 129	3 490	97 443
2-1001	61,5	2 RKUFT	2 214 000	431 000	2 645 000	923 064	0,6112%	5 532	66 379	2 373	5 380	2 634	76 765
2-1002	25,0	1 RKUF	900 000	550 000	1 450 000	454 132	0,3007%	2 721	32 657	2 373	2 187	1 071	38 288
2-1003	60,0	2 FKUFT	2 160 000	190 000	2 350 000	904 639	0,5990%	5 421	65 054	2 373	5 248	2 570	75 245
2-1101	69,0	3 RKBF	2 484 000	711 000	3 195 000	996 614	0,6599%	5 972	71 668	2 373	6 036	2 955	83 031
2-1102	33,5	2 RKBF	1 206 000	689 000	1 895 000	566 041	0,3748%	3 392	40 705	2 373	2 930	1 435	47 443
2-1103	69,0	3 RKBF	2 484 000	411 000	2 895 000	996 614	0,6599%	5 972	71 668	2 373	6 036	2 955	83 031
2-1201	69,0	3 RKBF	2 484 000	591 000	3 075 000	996 614	0,6599%	5 972	71 668	2 373	6 036	2 955	83 031
2-1202	33,5	2 RKBF	1 206 000	789 000	1 995 000	566 041	0,3748%	3 392	40 705	2 373	2 930	1 435	47 443
2-1203	69,0	3 RKBF	2 484 000	511 000	2 995 000	996 614	0,6599%	5 972	71 668	2 373	6 036	2 955	83 031
2-1301	69,0	3 RKBF	2 484 000	611 000	3 095 000	996 614	0,6599%	5 972	71 668	2 373	6 036	2 955	83 031
2-1302	33,5	2 RKBF	1 206 000	844 000	2 050 000	566 041	0,3748%	3 392	40 705	2 373	2 930	1 435	47 443
2-1303	69,0	3 RKBF	2 484 000	661 000	3 145 000	996 614	0,6599%	5 972	71 668	2 373	6 036	2 955	83 031



F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets- nummer	Boarea kvm	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upplåtelse- avgift	Lån per lgh	Andelstal	Månads- avgift	Årsavgift	Årsavgift triple play	Årsavgift el	Årsavgift vatten	Total årsavgift
2-1401	87,5	4 RKF2B	3 150 000	845 000	3 995 000	1 273 140	0,8430%	7 629	91 553	2 373	7 654	3 747	105 327
2-1402	88,0	4 RKF2B	3 168 000	827 000	3 995 000	1 279 030	0,8469%	7 665	91 976	2 373	7 698	3 769	105 816
2-1501	85,5	3,5 RKF2B	3 078 000	917 000	3 995 000	1 248 825	0,8269%	7 484	89 804	2 373	7 479	3 662	103 318
2-1502	85,5	3,5 RKF2B	3 078 000	897 000	3 975 000	1 248 825	0,8269%	7 484	89 804	2 373	7 479	3 662	103 318
3-1001	77,5	3 RKUFT	2 790 000	460 000	3 250 000	1 117 131	0,7397%	6 695	80 334	2 373	6 779	3 319	92 805
3-1002	24,5	1 RKFFb	882 000	513 000	1 395 000	430 874	0,2853%	2 582	30 985	2 373	2 143	1 049	36 550
3-1003	49,0	2 RKFFb	1 764 000	331 000	2 095 000	727 940	0,4820%	4 362	52 347	2 373	4 286	2 099	61 105
3-1101	96,0	4 RKF2B	3 456 000	439 000	3 895 000	1 390 033	0,9204%	8 330	99 959	2 373	8 397	4 111	114 841
3-1102	32,0	2 RKBF	1 152 000	698 000	1 850 000	547 616	0,3626%	3 282	39 380	2 373	2 799	1 370	45 922
3-1103	24,5	1 RKBf	882 000	613 000	1 495 000	456 850	0,3025%	2 738	32 853	2 373	2 143	1 049	38 418
3-1104	49,0	2 RKBF	1 764 000	586 000	2 350 000	753 916	0,4992%	4 518	54 215	2 373	4 286	2 099	62 973
3-1105	35,5	1 RKBF	1 278 000	372 000	1 650 000	590 356	0,3909%	3 538	42 453	2 373	3 105	1 520	49 452
3-1201	96,0	4 RKF2B	3 456 000	639 000	4 095 000	1 390 033	0,9204%	8 330	99 959	2 373	8 397	4 111	114 841
3-1202	32,0	2 RKBF	1 152 000	743 000	1 895 000	547 616	0,3626%	3 282	39 380	2 373	2 799	1 370	45 922
3-1203	24,5	1 RKBF	882 000	668 000	1 550 000	456 850	0,3025%	2 738	32 853	2 373	2 143	1 049	38 418
3-1204	49,0	2 RKBF	1 764 000	631 000	2 395 000	753 916	0,4992%	4 518	54 215	2 373	4 286	2 099	62 973
3-1205	35,5	1 RKBF	1 278 000	417 000	1 695 000	590 356	0,3909%	3 538	42 453	2 373	3 105	1 520	49 452
3-1301	96,0	4 RKF2B	3 456 000	639 000	4 095 000	1 390 033	0,9204%	8 330	99 959	2 373	8 397	4 111	114 841
3-1302	32,0	2 RKBF	1 152 000	798 000	1 950 000	547 616	0,3626%	3 282	39 380	2 373	2 799	1 370	45 922
3-1303	24,5	1 RKBF	882 000	613 000	1 495 000	456 850	0,3025%	2 738	32 853	2 373	2 143	1 049	38 418
3-1304	49,0	2 RKBF	1 764 000	686 000	2 450 000	753 916	0,4992%	4 518	54 215	2 373	4 286	2 099	62 973
3-1305	35,5	1 RKBF	1 278 000	472 000	1 750 000	590 356	0,3909%	3 538	42 453	2 373	3 105	1 520	49 452
3-1401	96,0	4 RKF2B	3 456 000	839 000	4 295 000	1 390 033	0,9204%	8 330	99 959	2 373	8 397	4 111	114 841
3-1402	32,0	2 RKBF	1 152 000	943 000	2 095 000	547 616	0,3626%	3 282	39 380	2 373	2 799	1 370	45 922
3-1403	24,5	1 RKBF	882 000	668 000	1 550 000	456 850	0,3025%	2 738	32 853	2 373	2 143	1 049	38 418
3-1404	49,0	2 RKBF	1 764 000	731 000	2 495 000	753 916	0,4992%	4 518	54 215	2 373	4 286	2 099	62 973
3-1405	35,5	1 RKBF	1 278 000	517 000	1 795 000	590 356	0,3909%	3 538	42 453	2 373	3 105	1 520	49 452
3-1501	96,0	4 RKF2B	3 456 000	1 139 000	4 595 000	1 390 033	0,9204%	8 330	99 959	2 373	8 397	4 111	114 841
3-1502	32,0	2 RKBF	1 152 000	1 043 000	2 195 000	547 616	0,3626%	3 282	39 380	2 373	2 799	1 370	45 922
3-1503	24,5	1 RKBF	882 000	768 000	1 650 000	456 850	0,3025%	2 738	32 853	2 373	2 143	1 049	38 418
3-1504	49,0	2 RKBF	1 764 000	986 000	2 750 000	753 916	0,4992%	4 518	54 215	2 373	4 286	2 099	62 973
3-1505	35,5	1 RKBF	1 278 000	672 000	1 950 000	590 356	0,3909%	3 538	42 453	2 373	3 105	1 520	49 452
4-1001	61,5	2 RKUFT	2 214 000	136 000	2 350 000	923 064	0,6112%	5 532	66 379	2 373	5 380	2 634	76 765
4-1002	25,0	1 RKUF	900 000	550 000	1 450 000	454 132	0,3007%	2 721	32 657	2 373	2 187	1 071	38 288
4-1003	63,0	2 RKUFT	2 268 000	127 000	2 395 000	941 036	0,6231%	5 639	67 671	2 373	5 511	2 698	78 253
4-1101	71,0	3 RKBF	2 556 000	339 000	2 895 000	1 020 778	0,6759%	6 117	73 405	2 373	6 211	3 041	85 030
4-1102	33,5	2 RKBF	1 206 000	689 000	1 895 000	566 041	0,3748%	3 392	40 705	2 373	2 930	1 435	47 443



F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets- nummer	Boarea kvm	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upplåtelse- avgift	Lån per lgh	Andelstal	Månads- avgift	Årsavgift	Årsavgift triple play	Årsavgift el	Årsavgift vatten	Total årsavgift
4-1103	70,5	3 RKBF	2 538 000	312 000	2 850 000	1 014 888	0,6720%	6 082	72 982	2 373	6 167	3 019	84 541
4-1201	71,0	3 RKBF	2 556 000	494 000	3 050 000	1 020 778	0,6759%	6 117	73 405	2 373	6 211	3 041	85 030
4-1202	33,5	2 RKBF	1 206 000	789 000	1 995 000	566 041	0,3748%	3 392	40 705	2 373	2 930	1 435	47 443
4-1203	70,5	3 RKBF	2 538 000	457 000	2 995 000	1 014 888	0,6720%	6 082	72 982	2 373	6 167	3 019	84 541
4-1301	71,0	3 RKBF	2 556 000	594 000	3 150 000	1 020 778	0,6759%	6 117	73 405	2 373	6 211	3 041	85 030
4-1302	33,5	2 RKBF	1 206 000	789 000	1 995 000	566 041	0,3748%	3 392	40 705	2 373	2 930	1 435	47 443
4-1303	70,5	3 RKBF	2 538 000	557 000	3 095 000	1 014 888	0,6720%	6 082	72 982	2 373	6 167	3 019	84 541
4-1401	89,0	4 RKF2B	3 204 000	791 000	3 995 000	1 291 112	0,8549%	7 737	92 845	2 373	7 785	3 812	106 815
4-1402	88,5	4 RKF2B	3 186 000	809 000	3 995 000	1 285 222	0,8510%	7 702	92 422	2 373	7 741	3 790	106 326
4-1501	89,0	4 RKF2B	3 204 000	846 000	4 050 000	1 291 112	0,8549%	7 737	92 845	2 373	7 785	3 812	106 815
4-1502	88,5	4 RKF2B	3 186 000	864 000	4 050 000	1 285 222	0,8510%	7 702	92 422	2 373	7 741	3 790	106 326
5-1001	63,5	2 RKUFT	2 286 000	109 000	2 395 000	947 379	0,6273%	5 677	68 127	2 373	5 555	2 720	78 774
5-1002	25,0	1 RKUF	900 000	550 000	1 450 000	454 132	0,3007%	2 721	32 657	2 373	2 187	1 071	38 288
5-1003	61,5	2 RKUFT	2 214 000	136 000	2 350 000	923 064	0,6112%	5 532	66 379	2 373	5 380	2 634	76 765
5-1101	70,5	3 RKBF	2 538 000	312 000	2 850 000	1 014 888	0,6720%	6 082	72 982	2 373	6 167	3 019	84 541
5-1102	33,5	2 RKBF	1 206 000	689 000	1 895 000	566 041	0,3748%	3 392	40 705	2 373	2 930	1 435	47 443
5-1103	71,0	3 RKBF	2 556 000	339 000	2 895 000	1 020 778	0,6759%	6 117	73 405	2 373	6 211	3 041	85 030
5-1201	70,5	3 RKBF	2 538 000	412 000	2 950 000	1 014 888	0,6720%	6 082	72 982	2 373	6 167	3 019	84 541
5-1202	33,5	2 RKBF	1 206 000	719 000	1 925 000	566 041	0,3748%	3 392	40 705	2 373	2 930	1 435	47 443
5-1203	71,0	3 RKBF	2 556 000	439 000	2 995 000	1 020 778	0,6759%	6 117	73 405	2 373	6 211	3 041	85 030
5-1301	70,5	3 RKBF	2 538 000	657 000	3 195 000	1 014 888	0,6720%	6 082	72 982	2 373	6 167	3 019	84 541
5-1302	33,5	2 RKBF	1 206 000	744 000	1 950 000	566 041	0,3748%	3 392	40 705	2 373	2 930	1 435	47 443
5-1303	71,0	3 RKBF	2 556 000	589 000	3 145 000	1 020 778	0,6759%	6 117	73 405	2 373	6 211	3 041	85 030
5-1401	88,5	4 RKF2B	3 186 000	509 000	3 695 000	1 285 222	0,8510%	7 702	92 422	2 373	7 741	3 790	106 326
5-1402	89,0	4 RKF2B	3 204 000	546 000	3 750 000	1 291 112	0,8549%	7 737	92 845	2 373	7 785	3 812	106 815
5-1501	88,5	4 RKF2B	3 186 000	789 000	3 975 000	1 285 222	0,8510%	7 702	92 422	2 373	7 741	3 790	106 326
5-1502	89,0	4 RKF2B	3 204 000	791 000	3 995 000	1 291 112	0,8549%	7 737	92 845	2 373	7 785	3 812	106 815
6-1001	65,0	3 RKFFb	2 340 000	155 000	2 495 000	922 007	0,6105%	5 525	66 303	2 374	5 686	2 784	77 146
6-1002	29,5	1 RKFFb	1 062 000	333 000	1 395 000	491 586	0,3255%	2 946	35 350	2 375	2 580	1 263	41 569
6-1003	43,5	2 RKFFb	1 566 000	329 000	1 895 000	661 338	0,4379%	3 963	47 558	2 376	3 805	1 863	55 602
6-1004	82,0	3 RKUFFb	2 952 000	43 000	2 995 000	1 145 524	0,7585%	6 865	82 376	2 377	7 173	3 512	95 438
6-1101	35,5	1 RKBF	1 278 000	372 000	1 650 000	590 356	0,3909%	3 538	42 453	2 373	3 105	1 520	49 452
6-1102	65,0	3 RKBF	2 340 000	355 000	2 695 000	947 983	0,6277%	5 681	68 171	2 373	5 686	2 784	79 013
6-1103	29,5	1 RKBF	1 062 000	433 000	1 495 000	517 562	0,3427%	3 102	37 218	2 373	2 580	1 263	43 435
6-1104	43,5	2 RKBF	1 566 000	429 000	1 995 000	687 314	0,4551%	4 119	49 426	2 373	3 805	1 863	57 467
6-1105	98,0	4 RKF2B	3 528 000	322 000	3 850 000	1 414 197	0,9364%	8 475	101 696	2 373	8 572	4 197	116 839
6-1201	35,5	1 RKBF	1 278 000	417 000	1 695 000	590 356	0,3909%	3 538	42 453	2 373	3 105	1 520	49 452



F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets- nummer	Boarea kvm	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upplåtelse- avgift	Lån per lgh	Andelstal	Månads- avgift	Årsavgift	Årsavgift triple play	Årsavgift el	Årsavgift vatten	Total årsavgift
6-1202	65,0	3 RKBF	2 340 000	455 000	2 795 000	947 983	0,6277%	5 681	68 171	2 373	5 686	2 784	79 013
6-1203	29,5	1 RKBF	1 062 000	488 000	1 550 000	517 562	0,3427%	3 102	37 218	2 373	2 580	1 263	43 435
6-1204	43,5	2 RKBF	1 566 000	584 000	2 150 000	687 314	0,4551%	4 119	49 426	2 373	3 805	1 863	57 467
6-1205	98,0	4 RKF2B	3 528 000	422 000	3 950 000	1 414 197	0,9364%	8 475	101 696	2 373	8 572	4 197	116 839
6-1301	35,5	1 RKBF	1 278 000	417 000	1 695 000	590 356	0,3909%	3 538	42 453	2 373	3 105	1 520	49 452
6-1302	65,0	3 RKBF	2 340 000	455 000	2 795 000	947 983	0,6277%	5 681	68 171	2 373	5 686	2 784	79 013
6-1303	29,5	1 RKBF	1 062 000	533 000	1 595 000	517 562	0,3427%	3 102	37 218	2 373	2 580	1 263	43 435
6-1304	43,5	2 RKBF	1 566 000	629 000	2 195 000	687 314	0,4551%	4 119	49 426	2 373	3 805	1 863	57 467
6-1305	98,0	4 RKF2B	3 528 000	522 000	4 050 000	1 414 197	0,9364%	8 475	101 696	2 373	8 572	4 197	116 839
6-1401	35,5	1 RKBF	1 278 000	472 000	1 750 000	590 356	0,3909%	3 538	42 453	2 373	3 105	1 520	49 452
6-1402	65,0	3 RKBF	2 340 000	555 000	2 895 000	947 983	0,6277%	5 681	68 171	2 373	5 686	2 784	79 013
6-1403	29,5	1 RKBF	1 062 000	588 000	1 650 000	517 562	0,3427%	3 102	37 218	2 373	2 580	1 263	43 435
6-1404	43,5	2 RKBF	1 566 000	729 000	2 295 000	687 314	0,4551%	4 119	49 426	2 373	3 805	1 863	57 467
6-1405	98,0	4 RKF2B	3 528 000	622 000	4 150 000	1 414 197	0,9364%	8 475	101 696	2 373	8 572	4 197	116 839
6-1501	35,5	1 RKBF	1 278 000	617 000	1 895 000	590 356	0,3909%	3 538	42 453	2 373	3 105	1 520	49 452
6-1502	65,0	3 RKBF	2 340 000	955 000	3 295 000	947 983	0,6277%	5 681	68 171	2 373	5 686	2 784	79 013
6-1503	29,5	1 RKBF	1 062 000	733 000	1 795 000	517 562	0,3427%	3 102	37 218	2 373	2 580	1 263	43 435
6-1504	43,5	2 RKBF	1 566 000	929 000	2 495 000	687 314	0,4551%	4 119	49 426	2 373	3 805	1 863	57 467
6-1505	98,0	4 RKF2B	3 528 000	867 000	4 395 000	1 414 197	0,9364%	8 475	101 696	2 373	8 572	4 197	116 839
7-1001	62,0	2 RKUFT	2 232 000	118 000	2 350 000	902 978	0,5979%	5 411	64 934	2 373	5 423	2 655	75 386
7-1002	25,0	1 RKUF	900 000	550 000	1 450 000	454 132	0,3007%	2 721	32 657	2 373	2 187	1 071	38 288
7-1003	60,0	2 RKUFT	2 160 000	335 000	2 495 000	878 663	0,5818%	5 265	63 186	2 373	5 248	2 570	73 377
7-1101	69,0	3 RKBF	2 484 000	411 000	2 895 000	996 614	0,6599%	5 972	71 668	2 373	6 036	2 955	83 031
7-1102	33,5	2 RKBF	1 206 000	689 000	1 895 000	566 041	0,3748%	3 392	40 705	2 373	2 930	1 435	47 443
7-1103	69,5	3 RKBF	2 502 000	293 000	2 795 000	1 002 806	0,6640%	6 009	72 113	2 373	6 079	2 977	83 542
7-1201	69,0	3 RKBF	2 484 000	511 000	2 995 000	996 614	0,6599%	5 972	71 668	2 373	6 036	2 955	83 031
7-1202	33,5	2 RKBF	1 206 000	719 000	1 925 000	566 041	0,3748%	3 392	40 705	2 373	2 930	1 435	47 443
7-1203	69,5	3 RKBF	2 502 000	493 000	2 995 000	1 002 806	0,6640%	6 009	72 113	2 373	6 079	2 977	83 542
7-1301	69,0	3 RKBF	2 484 000	611 000	3 095 000	996 614	0,6599%	5 972	71 668	2 373	6 036	2 955	83 031
7-1302	33,5	2 RKBF	1 206 000	744 000	1 950 000	566 041	0,3748%	3 392	40 705	2 373	2 930	1 435	47 443
7-1303	69,5	3 RKBF	2 502 000	593 000	3 095 000	1 002 806	0,6640%	6 009	72 113	2 373	6 079	2 977	83 542
7-1401	87,5	4 RKF2B	3 150 000	600 000	3 750 000	1 273 140	0,8430%	7 629	91 553	2 373	7 654	3 747	105 327
7-1402	88,0	4 RKF2B	3 168 000	527 000	3 695 000	1 279 030	0,8469%	7 665	91 976	2 373	7 698	3 769	105 816
7-1501	87,5	4 RKF2B	3 150 000	845 000	3 995 000	1 273 140	0,8430%	7 629	91 553	2 373	7 654	3 747	105 327
7-1502	88,0	4 RKF2B	3 168 000	782 000	3 950 000	1 279 030	0,8469%	7 665	91 976	2 373	7 698	3 769	105 816
8-1001 *	79,5	4 RKFT	2 862 000	1 533 000	4 395 000	1 472 644	0,9751%	8 825	105 899	2 373	6 954	3 405	118 631
8-1002	50,5	2 RKBF	1 818 000	577 000	2 395 000	772 341	0,5114%	4 628	55 540	2 373	4 417	2 163	64 493



F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets- nummer	Boarea kvm	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upplåtelse- avgift	Lån per lgh	Andelstal	Månads- avgift	Årsavgift	Årsavgift triple play	Årsavgift el	Årsavgift vatten	Total årsavgift
8-1101	73,5	3 RKBF	2 646 000	304 000	2 950 000	1 051 285	0,6961%	6 300	75 599	2 373	6 429	3 148	87 549
8-1102	79,5	3 RKBF	2 862 000	633 000	3 495 000	1 163 949	0,7707%	6 975	83 701	2 373	6 954	3 405	96 433
8-1103	50,5	2 RKBF	1 818 000	677 000	2 495 000	772 341	0,5114%	4 628	55 540	2 373	4 417	2 163	64 493
8-1201	73,5	3 RKBF	2 646 000	479 000	3 125 000	1 051 285	0,6961%	6 300	75 599	2 373	6 429	3 148	87 549
8-1202	79,5	3 RKBF	2 862 000	788 000	3 650 000	1 163 949	0,7707%	6 975	83 701	2 373	6 954	3 405	96 433
8-1203	50,5	2 RKBF	1 818 000	877 000	2 695 000	772 341	0,5114%	4 628	55 540	2 373	4 417	2 163	64 493
8-1204	52,5	2 RKBF	1 890 000	860 000	2 750 000	796 505	0,5274%	4 773	57 278	2 373	4 592	2 248	66 491
8-1205	73,5	3 RKBF	2 646 000	949 000	3 595 000	1 051 285	0,6961%	6 300	75 599	2 373	6 429	3 148	87 549
8-1301	73,5	3 RKBF	2 646 000	549 000	3 195 000	1 051 285	0,6961%	6 300	75 599	2 373	6 429	3 148	87 549
8-1302	79,5	3 RKBF	2 862 000	1 133 000	3 995 000	1 163 949	0,7707%	6 975	83 701	2 373	6 954	3 405	96 433
8-1303	51,0	2 RKBF	1 836 000	959 000	2 795 000	778 231	0,5153%	4 664	55 963	2 373	4 461	2 184	64 982
8-1304	52,5	2 RKBF	1 890 000	960 000	2 850 000	796 505	0,5274%	4 773	57 278	2 373	4 592	2 248	66 491
8-1305	73,5	3 RKBF	2 646 000	1 149 000	3 795 000	1 051 285	0,6961%	6 300	75 599	2 373	6 429	3 148	87 549
8-1401	73,5	3 RKBF	2 646 000	749 000	3 395 000	1 051 285	0,6961%	6 300	75 599	2 373	6 429	3 148	87 549
8-1402	79,5	3 RKBF	2 862 000	1 233 000	4 095 000	1 163 949	0,7707%	6 975	83 701	2 373	6 954	3 405	96 433
8-1403	51,0	2 RKBF	1 836 000	1 159 000	2 995 000	778 231	0,5153%	4 664	55 963	2 373	4 461	2 184	64 982
8-1404	52,5	2 RKBF	1 890 000	1 160 000	3 050 000	796 505	0,5274%	4 773	57 278	2 373	4 592	2 248	66 491
8-1405	73,5	3 RKBF	2 646 000	1 349 000	3 995 000	1 051 285	0,6961%	6 300	75 599	2 373	6 429	3 148	87 549
Totalt	10069		362 484 000	103 946 000	466 430 000	151 024 931	100%	905 030	10 860 365	396 301	880 769	431 233	12 568 668

* Till lägenhet 8-1001 finns en biarea på 51 kvm.

R=Rum, K=Kök, B=Balkong, 2B=Två balkonger, Fb=Fransk balkong, U=Uteplats, F=Förråd, T=Terrass

Angiven area är baserad på ritning, därför är arean cirka.

Årsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgarna. Andelstalen är beräknade till största delen på boarea, därutöver beroende på hur lägenheterna är utrustade, exempelvis badrum och WC, balkong och/eller terrass, uteplats, fransk balkong eller två balkonger. För lägenhet med biarea (8-1001) är 50 % av biarean använd för beräkning av andelstalet.

Bostadsrättshavaren ska svara för årsavgiften. Årsavgift exklusive förbrukning betalas månadsvis i förskott. Gällande förbrukning av hushållsel och vatten har detta beräknats utifrån schablon. Detta innebär att årsavgiften för hushållsel och varmvatten kan variera beroende på antalet personer i hushållet och levnadsvanor samt aktuell kostnad för hushållsel och varmvatten. Debitering sker efter faktisk förbrukning.

Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för hemförsäkring och eventuell hyra av garageplats och elkostnad för elbilsladdning.



G. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm, BOA	62 103
Insatser och upplåtelseavgifter per kvm, BOA	46 323
Belåning per kvm, BOA år 1	14 999
Belåningsgrad, lån i förhållande till föreningens anskaffningskostnad	24%
Driftskostnader per kvm år 1, BOA	484
Årsavgift per kvm år 1, BOA	1 248
Antagen räntenivå, genomsnitt År 1-5	4,75%
Avsättning till underhållsfond och avskrivning per kvm år 1, BOA	491
Genomsnittlig förbrukning separat debitering och triple play per kvm år 1, BOA	170
Avättning till yttre fond plus amortering per kvm år 1, BOA	140

H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (kkr)

INTÄKTER	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter ¹		12 569	12 820	13 076	13 338	13 605	13 877	15 321	16 916
Hysesintäkter		956	975	994	1 014	1 034	1 055	1 165	1 286
Summa Intäkter		13524	13795	14071	14352	14639	14932	16486	18202
KOSTNADER									
Kapitalkostnader									
Räntor ²		7 174	7 131	7 088	7 045	7 002	7 398	7 595	7 353
Avskrivningar		4 437	4 437	4 437	4 437	4 437	4 437	4 437	4 437
Driftskostnader									
Löpande kostnader ³		4 875	4 973	5 072	5 174	5 277	5 383	5 943	6 561
Fonderingar									
Avsättning till yttre underhåll ³		503	514	524	534	545	556	614	678
Övriga kostnader									
Kommunal fastighetsavgift ⁴		0	0	0	0	0	0	0	348
Fastighetsskatt garage		66	67	69	70	73	74	80	89
SUMMA KOSTNADER		17 055	17 121	17 189	17 259	17 333	17 847	18 669	19 465
ÅRETS RESULTAT		-3 531	-3 326	-3 118	-2 907	-2 694	-2 915	-2 182	-1 263
ACK RESULTAT		-3 531	-6 856	-9 974	-12 881	-15 575	-18 490	-30 050	-37 548
AMORTERING		906	906	906	906	906	906	906	906
ÅRETS KASSAFLÖDE INKL. FOND		503	718	936	1 158	1 382	1 171	1 962	2 945
ACK KASSALIKVIDITET INKL.FOND		503	1 222	2 158	3 316	4 698	5 869	7 830	10 776
YTTRE FONDEN ACKUMULERAD		503	1 017	1 541	2 075	2 620	3 176	6 126	9 384

¹ Åvgifterna är uppräknade med 2% per år.

² Den beräknande snitträntan är 4,75% som är uppräknad med 0,3 % år 6 och 0,3 % år 11.

³ Inflationen är beräknad till 2% per år

⁴ Enligt nuvarande skatteregler är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den kommunala fastighetsavgiften de första 15 åren. Fastighetsskatt för lokaler utgår från första året, fastighetsskatten är 1% av taxeringsvärdet för lokaler (garage).

I. Känslighetsanalys

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
Genomsnittliga årsavgifter per m2	1 248	1 273	1 299	1 325	1 351	1 378	1 522	1 680
Antagen inflationsnivå								
Antagen räntenivå + 1%	1 398	1 422	1 447	1 472	1 498	1 524	1 663	1 820
Antagen räntenivå + 2%	1 548	1 571	1 595	1 619	1 644	1 669	1 804	1 960
Antagen räntenivå								
Antagen inflationsnivå + 1%	1 248	1 279	1 310	1 341	1 374	1 408	1 588	1 793
Antagen inflationsnivå + 2%	1 248	1 284	1 321	1 359	1 398	1 438	1 661	1 923

Ränte- och inflationsantagande

Antagen inflationsnivå 2,00%

Antagen räntenivå 4,75% är den beräknade räntan år 1-5, det motsvarar snitträntan av den beräknade räntan under rubriken D.

5,05% är den beräknade räntan år 6-10

5,35% är den beräknade räntan år 11-16

Ovanstående belopp avser kr/m2 genomsnitt.

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas i under rubriken F.

J. Beräkning av årsavgiften

Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medtagen då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.

Utbetalningar och avsättningar

Räntekostnader	7 173 686
Driftskostnader	4 875 234
Avsättning till yttre fond	503 450
Fastighetsskatt	65 860
Amortering	906 150
Summa	13 524 380

Övriga inbetalningar

Årsavgift Triple play inkl. moms	-396 301
Årsavgift hushållsel inkl. moms	-880 769
Årsavgift varmvatten inkl. moms	-431 233
Intäkt garage exkl. moms	-859 200
Intäkt för el laddstolpar exkl. moms	-96 512
Summa	-2 664 015

Utbetalningar och avsättningar	13 524 380
Övriga inbetalningar	-2 664 015
Årsavgifter	10 860 365



K.Särskilda förhållanden

- 1 Medlem till vilken föreningen upplåtit bostadsrätt ska erlægga insats, upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som har angivits under rubrik F eller som styrelsen beslutar.

Årsavgifterna baseras på föreningens årliga utbetalningar avseende drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar till yttre underhåll. Fördelning av årsavgifterna sker efter bostadsrätternas andelstal och förbrukning. Vid överskriden förfallodag utgår påminnelseavgift.
- 2 Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- 3 Det åligger styrelsen att bevaka föreningens ekonomi och utefter det bestämma föreningens avgifter, styrelsen har alltså rätt att besluta om avgiftsförändring.
- 4 Pantsättningsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsuthyrning kan enligt föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen.
- 5 I ekonomisk plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade intäkter och kostnader, hänför sig till tidpunkten för ekonomisk plans upprättande kända förutsättningar.
- 6 Styrelsen äger rätten att bestämma bindningstiden på lånen, vilket innebär att de kan ändras.
- 7 Bostadsrättshavaren ska utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten och garantiarbeten efter avisering från styrelsen eller entreprenören.
- 8 I området kan det pågå olika arbeten fram till dess att utbyggnaden av området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att kräva ersättning/skadestånd på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
- 9 Vid föreningens upplösning ska tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.
- 10 Bostadsrättshavaren bör ha en giltig hemförsäkring medan bostadsrättstillägget ingår i bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring.

Brf Pionjären i Veddestaden

Enligt digital signering

Maria Wideroth
Björn Isaksson
Viveka Westerlund



INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Pionjären i Veddestaden, orgnr: 769639-6675, Järfälla kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan upprättad i april 2023, får härmed avge följande intyg.

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

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

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.

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

Jan-Olof Sjöholm

Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg för Brf Pionjären i Veddestaden

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2023-02-10
Föreningens Stadgar registrerade 2021-03-05
Bankoffert 2023-03-08
Fastighetsfakta (2st) 2023-03-07
Fastighetsfakta servitut
Bygglov 2021-09-06
2 st Aktieöverlåtelseavtal 2022-06-23
2 st Köpebrev 2022-06-23
2 st Avtal om överlåtelse av rörelse 2022-06-23
Totalentreprenadkontrakt 2022-06-23
Tillägg till totalentreprenadskontrakt 2022-06-23
Redovisning av anskaffningskostnad
Förbindelse till BRF ang. garantier 2022-06-23
Överenskommelse om räntegaranti 2023-01-19
Överenskommelse om investeringsmoms 2022-06-23
Beräkning Taxvärde
Energiberäkning
Situationsplan, fasader, sektion, planer.







Verifikat

Transaktion 09222115557490400509

Dokument

<p>Brf Pionjären i Veddestaden ek plan för påskrift 2023-04-05 Huvuddokument 18 sidor <i>Startades 2023-04-05 15:19:00 CEST (+0200) av viveka westerlund (vw)</i> <i>Färdigställt 2023-04-05 17:09:33 CEST (+0200)</i></p>	<p>Intyg BRF Pionjären i Veddestaden Ver 2 Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av viveka westerlund (vw)</i></p>
---	---

Signerande parter

<p>viveka westerlund (vw) Nordre Sverige AB Org. nr 556550-7307 <i>viveka.westerlund@nordr.com</i> +46735970075</p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Viveka Madeleine Westerlund"</i> <i>Signerade 2023-04-05 15:22:38 CEST (+0200)</i></p>	<p>Maria Wideroth (MW) <i>maria.wideroth@landahl.se</i></p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Charlotta Christina Wideroth"</i> <i>Signerade 2023-04-05 15:23:58 CEST (+0200)</i></p>
<p>Björn Isaksson (BI) <i>bjorn.isaksson@restate.se</i></p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Björn Isaksson"</i> <i>Signerade 2023-04-05 15:20:07 CEST (+0200)</i></p>	<p>Björn Olofsson (BO) <i>bjorn@vattentornshuset.se</i></p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Björn Erik Olofsson"</i> <i>Signerade 2023-04-05 15:44:55 CEST (+0200)</i></p>
<p>Jan-Olof Sjöholm (JS) <i>janolofsjoholm1@gmail.com</i></p>	



Verifikat

Transaktion 09222115557490400509



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ronny Jan-Olof Sjöholm"
Signerade 2023-04-05 17:09:33 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Pionjären i Veddestaden, orgnr: 769639-6675, Järfälla kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan upprättad i april 2023, får härmed avge följande intyg.

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

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

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.

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

Jan-Olof Sjöholm

Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg för Brf Pionjären i Veddestaden

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2023-02-10
Föreningens Stadgar registrerade 2021-03-05
Bankoffert 2023-03-08
Fastighetsfakta (2st) 2023-03-07
Fastighetsfakta servitut
Bygglov 2021-09-06
2 st Aktieöverlåtelseavtal 2022-06-23
2 st Köpebrev 2022-06-23
2 st Avtal om överlåtelse av rörelse 2022-06-23
Totalentreprenadkontrakt 2022-06-23
Tillägg till totalentreprenadskontrakt 2022-06-23
Redovisning av anskaffningskostnad
Förbindelse till BRF ang. garantier 2022-06-23
Överenskommelse om räntegaranti 2023-01-19
Överenskommelse om investeringsmoms 2022-06-23
Beräkning Taxvärde
Energiberäkning
Situationsplan, fasader, sektion, planer.