

# Bostadsrättsföreningen Smultronstället i Stortorp

Stockholms kommun

769637-3484

## Ekonomisk plan

2021-08-31

A. Allmänna förutsättningar	Sid 2
B. Beskrivning av fastigheten	Sid 2-4
C. Kostnader för Föreningens förvärv	Sid 5
D. Finansieringsplan	Sid 6
E. Beräkning av Föreningens årliga kostnader	Sid 6-7
F. Beräkning av Föreningens årliga intäkter	Sid 7-8
G. Avsättningsplan för fastighetsunderhåll	Sid 9
H. Ekonomisk prognos år 1 - 16	Sid 10
I. Känslighetsanalys och nyckeltal	Sid 11
J. Särskilda förhållanden	Sid 12
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	Bilaga

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Smultronstället i Stortorp med säte i Stockholms kommun har registrerats hos Bolagsverket den 2019-03-21. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen uppför sammanlagt 19 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och finplanerad mark på fastigheten Fjärdlång 1 belägen i Stockholms kommun.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske efter Bolagsverkets tillstånd erhållits, vilket bedöms ske i september 2021.

Inflyttning beräknas påbörjas under maj månad 2022.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader enligt upprättat entreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB, tecknat med föreningen 2021-02-15, på köp av fastigheten Fjärdlång 1, Stockholms kommun genom förvärv av samtliga aktier i Besqab Bostadsmark XXXVII AB. Aktiebolaget har därefter sålt marken till föreningen för bokfört värde. Föreningen redovisar marken till, för vid tidpunkten, åsatt marknadsvärde. Marken har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet (10 249 000 kr) vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld om föreningen skulle sälja mark. Skatteskulden beräknas för närvarande till 2 232 000 kr.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på, bedömningar vid tiden för planens upprättande, kända förhållanden och avser förhållanden efter att slutlig finansiering har skett i Danske Bank.

GAR-BO Försäkring AB har utfärdat försäkring för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. 2 § 2p bostadsrättslagen.

Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas. Föreningen har ansökt om kvalitetsmärkning Trygg Brf.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten är belägen i Stockholms kommun,

<i>Fastighetsbeteckning:</i>	<i>Areal:</i>
Fjärdlång 1	4 629 m <sup>2</sup>
<b>Summa</b>	<b>4 629 m<sup>2</sup></b>

Fastigheten är upplåten med äganderätt. Bygglov har erhållits 2020-12-17.

Adress: Stortorpsvägen 10-20  
Nyskogavägen 3-15 och 4-14  
123 63 Farsta

Fastigheten och byggnadernas utformning

På fastigheten pågår nybyggnation av radhus och parhus innehållande 19 lägenheter med

i 2 radhuslängor av 6 respektive 7 radhus samt 6 parhus. Till varje bostadsrätt hör en markparkeringsplats. Markparkering finns med 19 st bilparkeringsplatser. Ytterligare 2 handikapparkeringsplatser finns.

Husen är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske.

Fastigheten kommer att anslutas till kommunens ledningsnät för vatten och dagvatten, avloppsvatten, samt leverantörer av fastighetsel och fiber.

Boarea: c:a 2 687 m<sup>2</sup>

Lägenhetsfördelning, se lägenhetssammanställningen.

## KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

(För detaljerad specifikation se ritning eller bofaktablad)

### Mark

#### Utrustning på tomtmark

Se bofaktablad för respektive tomt

Kallförråd enligt bofaktablad

Trätrall på uteplatser

På tomtmark kan förekomma brunnslock för inspektion och rensbrunnar till markförlagda ledningar

### Grundkonstruktion

#### Hus

Betongplatta på mark på pälår alternativt utan pälår på packad botten

Isolering under platta med cellplastskivor

Golvvärmeslingor för vattenburen golvvärme på entréplan

### Förråd

Oisolerad bärande trästomme

Oisolerad takkonstruktion av trä med papp

### Stomme

Rumshöjder är ca 2,5 m på entréplan och på plan 2.

Lägre takhöjd förekommer i del av vindsplan, snedtak, och lokalt vid installationer i badrum, WC/Dusch, klädkammare eller där det erfordras av konstruktiva skäl.

### Väggar

Isolerad bärande trästomme

Bärande innerväggar med träreglar

### Mellanbjälklag

Träbjälklag med stegljudsdämpande isolering

### Vindsbjälklag

Vid två planshus träbjälklag med lösullisolering

Vid tvåplanshus med inredd vind, träbjälklag med stegljudsdämpande isolering

### Takkonstruktion

Vid tvåplanshus oisolerad träkonstruktion och takstolar av trä. Vid tvåplanshus med inredd vind isolerad takkonstruktion

### Stomkomplettering

Fasadbeklädnad

Fabriksmålad träpanel

### Fönster, fönsterdörrar

Fönster och fönsterdörrar av trä med utvändig aluminiumbeklädnad

Sidohängda inåtgående fönster samt fasta fönster

Utåtgående fönsterdörrar

Låsbara fönster i markplan

Fönsterdörrar med cylinderlås och bakkantssäkring

Fönsterbänkar

Natursten i fönsternisch

### Ytterdörr

Räfflad massiv målad trädörr

### Fasadkompletteringar

Skärmtak över entré

### Yttertak

Taktäckning av plåt

Hängränna och stuprör av plåt

### Inredning

Lätta innerväggar av gips på trä- och plåtreglar

Våtrumsväggar med godkänt skivmaterial

### Innertak

Målade gipsplank med synliga fasade skarvar

Taklist vit

### Innerdörrar

Lätta vita släta innerdörrar

### Innertrappa

Tät trappa av massiv ek med plansteg av lackad ek

### Snickerier

Kökssnickerier med släta vita luckor och vita stommar enligt köksritning

Klädkammare med inredning enligt bofakta

Garderöber enligt bofakta

**Golv**

Ekparkett, mattlackad 3-stav  
Klinker i Badrum, WC/Dusch och i entré  
Träsockel vit målad  
Vitvaror  
Rostfria vitvaror i kök  
Induktionshäll  
Inbyggnadsugn under induktionshäll  
Mikro i väggskåp  
Kylskåp och frysskåp  
Spisfläkt  
Diskmaskin  
Tvättmaskin och torktumlare

**Installationer****VVS-installationer**

Värme  
Uppvärmning via frånluftsvärmepump med återvinning  
Vattenburen golvvärme på entréplan  
Vattenburna radiatorer på plan ett och vindsplan

**Utrustning**

Termostatblandare med duschset  
Övriga blandare är av engreppstyp  
Golvstående toalettstol  
Handfat med lådor i kommod  
Duschskärm i wc/dusch  
Badkar i badrum

**Ventilation**

Tilluft via friskluftventiler i yttervägg  
Frånluftsventilation via frånluftsvärmepump med återvinning från kök, wc/dusch och klädkammare  
Spisfläkt i kök

**EI**

Fasadmätarskåp placeras i fasadvägg  
EI/IT-skåp med automatsäkringar och jordfelsbrytare  
Batteridrivna brandvarnare  
Fasadbelysning vid entré och uteplats  
Utvändiga eluttag vid uteplats  
Fasta armaturer i klädkammare, wc/dusch samt vid bänk i kök. Belysning ovan spegel i wc/dusch

**Tv och data**

TV-/Datauttag i kök, vardagsrum, allrum och sovrum

*Detaljerad beskrivning samt ritningar finns tillgängligt hos bostadsrättsföreningens styrelse eller hos entreprenören.*

## C. Kostnader för Föreningens förvärv

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt entreprenad	111 740 000
Inkrämsöverlåtelseavtal mark	32 851 000
Aktiebolagsköp (Köpeskilling - Eget.kap)	10 149 000
Likviditetsreserv	100 000
<b>Summa beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>154 840 000</b>

### taxering

Taxeringsvärdet inkl nybyggnad har ännu inte fastställts men beräknas bli c:a	72 601 000
varav taxeringsvärde för mark beräknas till	23 256 000

Det beräknade taxeringsvärdet är beräknat enligt Skatteverkets schablon. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och det av Skatteverket fastställda basvärdet som gäller då värdeåret har fastställts kan förekomma på grund av prisutvecklingen av bostadsrätter i området.

## D. Finansieringsplan

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Lån1,2	Bindningstid2	Belopp	Offererad ränta		Amortering	Räntekostnad	Kapitalkostnad
			2021-08-20	Beräknad ränta			
Lån 1	5 år	9 898 333	1,20%	2,50%	0	247 458	247 458
Lån 2	2 år	9 898 333	0,77%	2,30%	0	227 662	227 662
Lån 3	3 mån	9 898 333	0,75%	2,30%	148 475	227 662	376 137
<b>summa</b>		<b>29 695 000</b>	<b>Snittränta 0,91%</b>	<b>2,37%</b>	<b>148 475</b>	<b>702 782</b>	<b>851 257</b>
Insatser		83 855 000					
Upplåtelseavgifter		41 290 000					
Investeringsmoms		0					
<b>summa insatser, lån mm</b>		<b>154 840 000</b>					

## E. Beräkning av Föreningens årliga kostnader

<b>summa kapitalkostnad år 1 enligt ovan (exkl amortering som redovisas i den ekonomiska prognosen)</b>	<b>702 782</b>
<b>fonderingar, driftskostnader och skatter</b>	
Reservering till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar	94 045
Driftskostnader <sup>4</sup> (se specifikation)	304 900
Oförutsedda kostnader	161 159
Fastighetsskatt/kommunal avgift bostäder <sup>3</sup>	0
<b>summa utgifter och fonderingar</b>	<b>560 104</b>
<b>summa beräknade årliga utgifter</b>	<b>1 262 886</b>

*Ann.:* Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 %-enhet påverkas årsavgiften i snitt med 111 kr per m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

<sup>2</sup> Låneräntan fastställs slutligt vid färdiställandet av hus i samband med den slutliga finansieringen. Annan bindningstid och uppdelning av lånen än ovan redovisad kan beslutas. Fastighetslånen antas amorteras med 0,5% de första 15 åren och därefter med 0,89% per år. Offererad amortering enligt överenskommelse.

<sup>3</sup> År 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ingen kommunal avgift för bostäder. År 16 utgår hel kommunal avgift.

Eventuell fastighetsskatt/avgift t o m färdigställandeåret (värdeåret) betalas i sin helhet av byggtreprenören.

### Avskrivning

Värdeinsknipning av fastigheten beräknas som en rak avskrivning av entreprenadkostnaden, exkl mark, under 120 år. Avskrivningens påverkan på det balanserade resultatet redovisas i den "Ekonomiska prognosen år 1 - 16". Entreprenadkostnad 111 740 000 kr/ 120 år.

SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER<sup>4</sup>

föreningen		summa
Fastighetsel	5 000	
Kallvatten/Avlopp	35 000	
Hushållsavfall	20 000	
Trädgårdsskötsel	10 000	
Vinterunderhåll	30 000	
Kabel-TV/Internet	68 400	
Fastighetsförsäkring	48 500	
Styrelsearvoden	20 000	
Revisionsarvoden	20 000	
Förvaltningsarvode	43 000	
	<u>304 900</u>	304 900
Fastighetsskatt bostäder	0	
	<u>0</u>	0
	<b>summa kostnader</b>	<b>304 900</b>

<sup>4</sup> Kostnader för hushållsel, uppvärmning inkl varmvatten samt kabel-tv/internet tillkommer och beräknas till 1500 - 2000 kr/månad.

Föreningens/bostadsrättshavarens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med anledning av husets/ens utformning, belägenhet och storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från ovan beräknade kostnader.

#### F. Beräkning av Föreningens årliga intäkter

Föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Avskrivning av fastigheten ligger inte till grund för beräkning av årsavgiften.

Årsavgifter	1 262 886 kr
<b>summa intäkter</b>	<b>1 262 886 kr</b>

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.

# Lägenhetssammanställning

antal lägenheter

19

Lgh-nr	Rok	BOA, yta i m <sup>2</sup>	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Summa insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Per månad	Belåning per lgh enl andelstal
1	6	154	5,6565	4 687 000	2 308 000	6 995 000	71 435	5 953	1 679 698
2	6	154	5,6565	4 017 000	1 978 000	5 995 000	71 435	5 953	1 679 698
3	6	154	5,6565	4 553 000	2 242 000	6 795 000	71 435	5 953	1 679 698
4	6	154	5,6565	4 553 000	2 242 000	6 795 000	71 435	5 953	1 679 698
5	6	154	5,6565	4 553 000	2 242 000	6 795 000	71 435	5 953	1 679 698
6	6	154	5,6565	4 687 000	2 308 000	6 995 000	71 435	5 953	1 679 698
7	5	119	4,5667	3 970 000	1 955 000	5 925 000	57 672	4 806	1 356 082
8	5	119	4,5667	3 903 000	1 922 000	5 825 000	57 672	4 806	1 356 082
9	5	119	4,5667	3 903 000	1 922 000	5 825 000	57 672	4 806	1 356 082
10	5	119	4,5667	4 352 000	2 143 000	6 495 000	57 672	4 806	1 356 082
11	5	119	4,5667	4 352 000	2 143 000	6 495 000	57 672	4 806	1 356 082
12	5	119	4,5667	4 017 000	1 978 000	5 995 000	57 672	4 806	1 356 082
13	5	119	4,5667	4 486 000	2 209 000	6 695 000	57 672	4 806	1 356 082
14	6	155	5,6824	5 022 000	2 473 000	7 495 000	71 762	5 980	1 687 389
15	6	155	5,6824	4 406 000	2 169 000	6 575 000	71 762	5 980	1 687 389
16	6	155	5,6824	4 406 000	2 169 000	6 575 000	71 762	5 980	1 687 389
17	6	155	5,6824	4 473 000	2 202 000	6 675 000	71 762	5 980	1 687 389
18	6	155	5,6824	4 573 000	2 252 000	6 825 000	71 762	5 980	1 687 389
19	6	155	5,6824	4 942 000	2 433 000	7 375 000	71 762	5 980	1 687 389
<b>Differens</b>			-0,0003						-89
<b>summa</b>	<b>19</b>	<b>2 687</b>	<b>100,0000</b>	<b>83 855 000</b>	<b>41 290 000</b>	<b>125 145 000</b>	<b>1 262 886</b>		<b>29 695 000</b>

Andelstalen är beräknade i relation till ytorna och antal rum

Lägenhetsytor är avrundade ned till närmaste hel m<sup>2</sup>

2021090805387



## G. Avsättningsplan för fastighetsunderhåll

Avsättningar för föreningens underhåll av fastigheten skall ske enligt följande:

plan där den årliga avsättningen baseras på 35 kr \* 2 687 /m<sup>2</sup> BOA  
Årlig uppräkningsfaktor av fonden 0,50%

ÅR	%	Belopp	Akkumulerat
1	3,7652%	94 045	94 045
2	3,7840%	94 515	188 560
3	3,8029%	94 988	283 548
4	3,8219%	95 463	379 011
5	3,8411%	95 940	474 951
6	3,8603%	96 420	571 371
7	3,8796%	96 902	668 272
8	3,8990%	97 386	765 659
9	3,9185%	97 873	863 532
10	3,9380%	98 363	961 895
11	3,9577%	98 854	1 060 749
12	3,9775%	99 349	1 160 098
13	3,9974%	99 845	1 259 943
14	4,0174%	100 345	1 360 288
15	4,0375%	100 846	1 461 135
16	4,0577%	101 351	1 562 485
17	4,0780%	101 857	1 664 343
18	4,0984%	102 367	1 766 709
19	4,1188%	102 879	1 869 588
20	4,1394%	103 393	1 972 981
21	4,1601%	103 910	2 076 891
22	4,1809%	104 429	2 181 320
23	4,2018%	104 952	2 286 272
24	4,2229%	105 476	2 391 748
25	4,2440%	106 004	2 497 752
SUMMA	100,00%	2 497 752	

Anm. Procentsatserna och beloppen är avrundade

## H. Ekonomisk prognos år 1 - 16

## Smultronstället i Stortorp 769637-3484

Bostadsrättsföreningen  
Antagna parametrar:

Kapitalkostnader	År 1 - 3		År 4 - 16		Taxering		År 1 - 3		År 4 - 16		Taxering		År 1 - 3		År 4 - 16		Kommunal avgift bostäder *)		
	Ränta lån (snitt)	2,37%	0	3,10%	0	Beräknad taxering bostäder	0 kr	0	0	Beräknad taxering lokaler	72 601 000 kr	0 kr	1 %	0 kr	Kommunal avgift bostäder	1 337 kr	7 812 kr	Kommunal avgift smidhus	
Ränta på kassan	0,25%	0	0,25%	0	Beräknad taxering lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftskostnadsavveckling	2,00%	517	842	2,00%	1 497	1 758	2 251	2 487	2 719	3 019	4 820	0	0	0	0	0	0	0	0
Avgiftshöjning taxidder	2,00%	0	0	2,00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		1 288 144	1 313 907		1 340 185	1 394 328	1 422 215	1 479 672	1 509 266	1 539 451	1 699 678								
		0	0		0	0	0	0	0	0	0								
		0	0		0	0	0	0	0	0	0								
		0	842		1 225	1 497	2 008	2 487	2 719	3 019	4 820								
		100 000	0		0	0	0	0	0	0	0								
		1 362 886	1 288 661		1 341 410	1 396 086	1 424 223	1 482 160	1 511 985	1 542 470	1 704 498								

\*) (Avgifterna justeras årligen enligt inkomstskattelagstiftningen)

Likviditetsplan	År	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2037
-----------------	----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

## Inbetalning

Avgifter *)	1 262 886	1 288 144	1 313 907	1 340 185	1 366 988	1 394 328	1 422 215	1 450 659	1 479 672	1 509 266	1 539 451	1 567 728	1 699 678
Lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Garage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga räntefaktorer	0	517	842	1 225	1 497	1 758	2 008	2 251	2 487	2 719	3 019	3 019	4 820
Inbetalning vid finansiering	100 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	1 362 886	1 288 661	1 314 748	1 341 410	1 368 486	1 396 086	1 424 223	1 452 910	1 482 160	1 511 985	1 542 470	1 574 489	1 704 498

## Utbetalning

Räntekostnad	702 782	699 268	695 754	760 489	785 750	810 674	835 320	859 670	883 723	879 120	902 728	961 376	961 376
Drift	304 900	310 998	317 218	323 562	330 034	336 634	343 367	350 234	357 239	364 384	371 671	410 355	410 355
Kommunal avgift smidhus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	199 760
Fastighetskostnader lokaler/garage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering lån	148 475	148 475	148 475	148 475	148 475	148 475	148 475	148 475	148 475	148 475	148 475	148 475	263 013
Summa utbetalningar	1 156 157	1 158 741	1 161 447	1 232 526	1 264 238	1 295 783	1 327 162	1 358 380	1 389 437	1 391 979	1 422 874	1 454 504	1 834 504
KASSA ACKUMULERAD	206 729	336 649	489 951	598 834	703 081	803 384	900 445	994 976	1 087 698	1 207 704	1 327 300	1 454 504	1 797 943
KASSA/ÅR	206 729	129 920	153 301	108 883	104 247	100 303	97 061	94 531	92 723	120 006	119 596	119 596	-130 006

Lån	29 695 000	29 546 525	29 398 050	29 249 575	29 101 100	28 952 625	28 804 150	28 655 675	28 507 200	28 358 725	28 210 250	27 061 775	27 467 875
-----	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

## Avgifter per m2

Procentuell Höjning	470	479	489	499	509	519	529	540	551	562	573	633	633
Höjning / månad o lgh (i snitt)	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	0	111	113	115	118	120	122	125	127	130	132	146	146

## Avskrivning \*\*)

Årets resultat efter avskrivning	931 167	931 167	931 167	931 167	931 167	931 167	931 167	931 167	931 167	931 167	931 167	931 167	931 167
Yttre fond	-770 007	-747 287	-724 378	-709 271	-774 384	-778 808	-782 533	-785 547	-787 842	-761 049	-761 950	-761 950	-899 510
Yttre fond (ackumulerat)	-94 045	-94 515	-94 988	-95 463	-95 940	-96 420	-96 902	-97 386	-97 873	-98 363	-98 854	-99 349	-101 351
Balanserat resultat (ackumulerat)	94 045	188 560	283 548	379 011	474 951	571 371	668 272	765 659	863 532	961 895	1 060 749	1 160 603	1 562 485
	-770 007	-1 611 810	-2 431 176	-3 293 909	-4 166 234	-5 041 462	-5 920 896	-6 803 830	-7 689 546	-8 548 957	-9 409 762	-10 271 174	-11 143 781

\*) Avgiften behövs höjas år 16 för att täcka fastighetsavgiften.

\*\*) Föreningen har valt att använda sig av K2 regelverket. Avskrivningar sker enligt en rak avskrivningsplan under den beräknade ekonomiska livslängden. Den ekonomiska livslängden är beräknad till 120 år vilken inte behöver ha något med den fysiska livslängden att göra då fastigheten skall underhållas löpande. Avskrivningarna kan periodvis resultera i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet.

# I. Känslighetsanalys och nyckeltal

2021090805390

År	1 2022	2 2023	3 2024	4 2025	5 2026	6 2027	11 2032	16 2037
----	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	------------

## Årsavgift om:

### Kalkylens inflationsnivå och

<b>1. Antagen räntenivå (Årsavgift/m2 BOA)</b>	1 262 886 (470)	1 288 144 (479)	1 313 907 (489)	1 340 185 (499)	1 366 988 (509)	1 394 328 (519)	1 539 451 (573)	1 699 678 (633)
<b>2. Antagen räntenivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)</b>	1 559 836 (581)	1 583 609 (589)	1 607 887 (598)	1 632 680 (608)	1 657 999 (617)	1 683 854 (627)	1 821 553 (678)	1 974 357 (735)
<b>3. Antagen räntenivå +2% (Årsavgift/m2 BOA)</b>	1 856 786 (691)	1 879 074 (699)	1 901 868 (708)	1 925 176 (716)	1 949 010 (725)	1 973 381 (734)	2 103 656 (783)	2 249 036 (837)
<b>5. Antagen räntenivå -1% (Årsavgift/m2 BOA)</b>	965 936 (359)	992 678 (369)	1 019 926 (380)	1 047 689 (390)	1 075 977 (400)	1 104 802 (411)	1 257 348 (468)	1 425 000 (530)

### Kalkylens räntenivå och

<b>3. Antagen inflationsnivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)</b>	1 265 935 (471)	1 291 254 (481)	1 317 079 (490)	1 343 420 (500)	1 370 289 (510)	1 397 695 (520)	1 543 168 (574)	1 703 782 (634)
<b>9. Antagen inflationsnivå +2% (Årsavgift/m2 BOA)</b>	1 268 984 (472)	1 297 474 (483)	1 326 626 (494)	1 356 458 (505)	1 386 986 (516)	1 418 226 (528)	1 585 735 (590)	1 773 848 (660)
<b>10. Antagen inflationsnivå +3% (Årsavgift/m2 BOA)</b>	1 272 033 (473)	1 303 755 (485)	1 336 362 (497)	1 369 883 (510)	1 404 345 (523)	1 439 780 (536)	1 632 646 (608)	1 854 904 (690)

## Nyckeltal (snitt) per m<sup>2</sup> BOA år 1

Anskaffningskostnad (ink Kassa)	57 626 kr
Insats	31 208 kr
Upplåtelseavgift	15 367 kr
Lån	11 051 kr
Årsavgifter	470 kr
Drift	113 kr
Belåningsgrad	19 %
Amortering	55 kr
Avsättning yttre fond	35 kr
Avskrivning	347 kr
Kassaflöde	77 kr
Enskilda driftkostnader c:a	148 kr

## J. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Pantsättningsavgift och överlåtelseavgift utgår enligt fastställt prisbasbelopp och social-försäkringsbalken. Upplåtelseavgift, kan uttas efter styrelsens beslut. (Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman).
2. Varje lägenhet utrustas med mätare för enskild förbrukning av hushållsel. Undermätare för värmeförbrukning i respektive lägenhet är belägen i undercentralen (UC) i anslutning till husen. Vattenförbrukning och övriga driftskostnader debiteras enligt lägenhetens andelstal och ingår i årsavgiften.
3. Några andra avgifter än de redovisade utgår ej, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Styrelsen har uppdraget att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick enligt föreningens stadgar. För uteplats i anslutning till lägenhet ingår denna i upplåtelsen (se bofaktablad el. motsvarande för storlek och utformning).
5. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavarna hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

2021-08-31



Henrietta Ludwig



Toni Lahdo



Hans Svedberg

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Smultronstället i Stortorp, med org.nr 769637-3484, får härmed avge följande intyg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stockholm 2021-09-02



Maximilian Stea  
Jur kand  
Gar-Bo Besiktning AB



Per Envall  
Civilekonom  
Gar-Bo Besiktning AB

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

## Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2021-08-31

Stadgar för Brf Smultronstället i Stortorp registrerade 2019-03-21

Registreringsbevis för Brf Smultronstället i Stortorp

Bygglov för fastigheten Fjärdlång 1, Stockholms kommun dat. 2020-12-17

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 19 lägenheter för bostadsändamål på fastigheten Fjärdlång 1, Stockholms kommun, tecknat mellan Besqab Projektutveckling AB och Brf Smultronstället i Stortorp dat. 2021-02-15

Överlåtelseavtal avseende aktierna i Besqab Bostadsmark XXXVII AB tecknat mellan Besqab Holding XVII AB och Brf Smultronstället i Stortorp dat. 2020-11-01

Offert för finansieringen av Brf Smultronstället i Stortorp dat. 2021-08-20

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde

