

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKIMRET

(Org nr 769625-0310)

SOLLENTUNA KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	7
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter år 1	8
E. Nyckeltal år 1	10
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc.	11
G. Ekonomisk prognos	14
H. Känslighetsanalys	15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Solna 2023-06-07

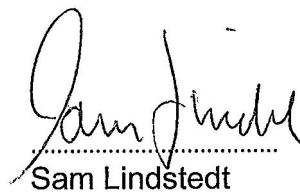
Bostadsrättsföreningen Skimret



Toni Lahdo



Torbjörn Åkerfeldt



Sam Lindstedt

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Skimret som har sitt säte i Sollentuna kommun, Stockholms län och som registrerats hos Bolagsverket den 2012-07-17 (org nr 769625-0110) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under mars månad 2022 startade uppförandet av ett projekt innehållande sammanlagt 116 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske andra kvartalet 2023.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med start under fjärde kvartalet 2023 och avslutas under andra kvartalet 2024.

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 ifråga om kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i maj månad 2023.

Enligt entreprenadkontraktet genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB. Föreningen har köpt fastigheten av Hanbjelken AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Fullgörandeförsäkring under entreprenadtiden har lämnats av Gar-Bo Försäkring AB.

En avsiktsförklaring mellan Peab Bostad AB och Bostadsrättsföreningen har tecknats där Peab Bostad AB kommer att lämna en likviditetsgaranti under de första 5 åren. Likviditetsgarantin avvecklas successivt under de 5 åren och årsavgiften beräknas att höjas med sammanlagt ca 20% under dessa 5 år, om verklig ränta och övriga antaganden överensstämmer med den ekonomiska planen.

Peab Bostad AB förvärvar, i enlighet med avtalad inköpsgaranti 6 månader efter entreprenadtidens utgång, de lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt. Förvärv sker genom att Peab Bostad AB erlägger insats och upplåtelseavgift i enlighet med ekonomisk plan.

Peab Bostad AB lämnar under 3 år från tillträdet av fastigheten hyresgaranti för lokalhyrorna i enlighet med de totala lokalhyresintäkterna i ekonomisk plan.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring, i vilken bostadsrättstillägget för medlemmarna ingår

Projektet finansieras långsiktigt av Swedbank.

Föreningen har ingen latent skatteskuld.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Sollentuna Traversen 8
Fastighetens areal:	3 736 m ²
Bostadsarea (BOA), ca:	7 584 m ²
Bruttoarea (BTA), ca:	9 813 m ²
Antal lägenheter:	116 st
Lokalarea (LOA), ca:	233 m ²
Antal lokaler (varav en gemensamhetslokal)*	5 st
Antal garageplatser	69 st
Antal MC-platser garage	2 st
Byggnadens utformning:	ett flerbostadshus med 5 trappuppgångar.
Bygglov erhöles 2021-11-24	

*Lokalerna är anpassade för kontor, showroom eller enklare butik.

Med enklare ingrepp kan även frisör inrymmas.

Gemensamma anordningar

Byggnaden ansluts med fjärrvärme från SEOM, Sollentuna Energi & Miljö. Undercentral är placerad i källarutrymme i garageplan. Huset ventileras med FTX-system med värmeåtervinning på frånluften. Vattenmätare för inkommande kallvatten finns i undercentral i källarutrymme i garageplan. Schakt för fördelning av varm & kallvatten är placerade i trapphus. Huset har 5st trapphus med 1 hiss i varje.

Gemensamma utrymmen

Byggnaderna har gemensamma trapphus med hiss och gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagnsförvaring placerade i entréplan och garageplan. Det finns tre stycken cykelrum i källaren. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral, underfördelare och elrum är belägna i garageplan. Det finns 2 fläktrum i källarutrymme i garageplan med var sitt aggregat. Tvättmöjlighet utförs inom lägenhet.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På föreningens mark skapas en gårdsmiljö. Vissa lägenheter har mark upplåten med bostadsrätt, se F.

Parkering

I källarplanet finns totalt 69 garageplatser varav 10 är utrustade med laddstolpe för elbil. Det finns även 2 MC-platser i samma garage. Garageplatserna hyrs av parkeringsoperatör.

Servitut

Föreningens fastighet belastas av ett avtalsservitut för villa avseende ledningar och avlopp.

Vatten och Avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

El, TV, Telefoni och Bredband

Föreningen har ett gemensamt elabonnemang och individuell mätning av elförbrukning sker för varje lägenhet. Avtal har tecknats rörande leverans av TV, telefoni och bredband via Telia Triple Play.

B. Forts

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Mark	Pålad grundläggning.
Husunderbyggnad	Betongplatta på mark.
Stomme	Stominnerväggar utförs med element av betong. Stomytterväggar utförs med element av lättklinkerbetong. Stombjälklaget utförs av plattbärlag med pålgjutning.
Fasader	Putsad fasad. Fönster i trä med aluminiumbeklädnad, utvändig ytbehandling av pulverlack.
Stomkomplettering/ Rumsbildning	Innerväggar av gips och stålreglar. Våtrumsväggar enligt Säker Vatten. Lägenhetsdörr utförs i skyddsklass 1. Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundärutrymmen utförs av stål.
Tak	Tak i plåt med detaljer med sedum/mossa.
Invändiga ytskikt/	Enligt rumsbeskrivningen.
Installationer	Värme och varmvatten bereds centralt i undercentral med fjärrvärme. Värme fördelas från undercentral ut i fastigheten med värmestammar. Lägenheterna värms med vattenradiatorer. Ventilationssystemet består av centralt ventilationsaggregat med återvinning av typ FTX. I lägenheterna växlas luften med till och frånluft. Personhiss enligt standard från Peabs avtalsleverantör.
Gemensamma utrymmen	Undercentral, elcentral och barnvagn-/rullstolsrum i entréplan och i källare. Fläktrum i källare. Sophantering med källsortering i miljörum på entréplan.

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Hall	Golv	Lamellparkett (Klinker parkett i lgh med enskild entré från gård)
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad
	Tak	Målas
	Övrigt	Kapphylla, garderober, linneskåp, städsåp, väggskåp
Vardagsrum/Allrum	Golv	Lamellparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målas
	Tak	Målas
	Övrigt	Fönsterbänk av natursten
Kök och Kök/Vardagsrum	Golv	Lamellparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målats, stänkskydd av vitt kakel mellan bänkskåp och överskåp
	Tak	Målas
	Övrigt	Häll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, kyl och frys alt. kyl/frys, diskmaskin och spiskåpa. Fönsterbänk av natursten.
Sovrum	Golv	Lamellparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målas
	Tak	Målas
	Övrigt	Fönsterbänk i natursten. Garderob, förvaringssystem, linneskåp, städsåp.
Gemensamhetslokal	Golv	Lamellparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målas
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning enligt ritning. WC med Dusch, Pentry.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Tvätt	Golv	Klinker
	Sockel	Klinker lika vägg
	Vägg	Målas
	Tak	Målas
Klädkammare	Golv	Lamellparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målas
	Tak	Målas
	Övrigt	Förvaringssystem, fönsterbänkar i natursten
WC med Dusch/Tvätt samt WC med Dusch/Tvätt	Golv	Klinker
	Sockel	Klinker lika vägg
	Vägg	Kakel (full höjd)
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare i kommodskåp, spegelskåp med belysning, WC-stol, duschblandare, duschhörn, tvättmaskin och torktumlare alt kombinationsmaskin, bänkskiva och väggskåp ovan tvättutrustning, handdukskrok och och toapappershållare.
WC	Golv	Klinker
	Sockel	Klinker lika vägg
	Vägg	Kakel (full höjd)
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare i kommodskåp, spegel, belysning, WC-stol, toalett-pappershållare.
WC med Dusch	Golv	Klinker
	Sockel	Klinker lika vägg
	Vägg	Kakel (full höjd)
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning och utrustning enligt ritning.
Passage	Golv	Lamellparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Kakel (full höjd)
	Tak	Målas
	Övrigt	Garderob, linneskåp, städsåp och väggskåp.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten	168 330 000 kr
Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt ¹⁾	381 840 000 kr
Summa kostnader	550 170 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2024 har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till	266 980 000 kr
varav byggnad	205 020 000 kr
varav mark	54 060 000 kr
varav lokaler	1 780 000 kr
varav garage	6 120 000 kr

1) Föreningen beräknar att få mervärdesskatt återbetalat från Skatteverket.
Kontraktsumman ökar i motsvarande mån.

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.
Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Beräknade årsavgifter tillsammans med övriga intäkter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflödet).

Peab Bostad AB har i en avsiktsförklaring daterad 2023-05-24 erbjudit sig att ersätta föreningen för dess ökade årliga utgifter i förhållande till tidigare upprättad kostnadskalkyl. Ersättningens storlek beräknas under första året efter slutplacering som skillnaden mellan föreningens räntekostnader överstigande 3,16%. Under efterföljande år beräknas beloppet som skillnaden mellan föreningens räntekostnader överstigande 3,41%. Beloppet för ersättningen beräknas utifrån respektive låns initiala bindningstid, dock med en maximal räntenivå om 5,00%. Garantins slutliga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens långsiktiga lån. Beloppet erläggs som ett engångsbelopp senast 2 månader efter att lånen placerats. Peab Bostad AB och bostadsrättsföreningen skulle kunna komma att träffa en överenskommelse om andra bindningstider och eller fördelning på lånen, dock är Peab Bostad AB's åtagande till bostadsrättsföreningen detsamma oavsett detta.

Kreditens amorteringstid antas vara ca 100 år.

Bindningstid för lånen antas vara 3 - 5 år. Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Beräknad räntesats lån	4,04%
Beräknad intäktsränta	2,00%
Beräknad amortering från år 1 till 3	0,75%
Beräknad amortering från år 4	1,00%
Beräknad avskrivning	3 182 000 kr

Finansiering

Lån	113 300 000 kr
Insatser	288 192 000 kr
Upplåtelseavgifter	148 678 000 kr

Summa finansiering

550 170 000 kr

Kapitalkostnader

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Offererad Ränta	Räntekostnad	Likviditets- reserv	Amortering	Summa
Lån 1	37 766 667	3 år	4,19%	1 582 423	-388 997	283 250	1 476 677
Lån 2	37 766 667	4 år	4,02%	1 518 220	-324 793	283 250	1 476 677
Lån 3	37 766 667	5 år	3,91%	1 476 677	-283 250	283 250	1 476 677
Summa lån	113 300 000		4,04%	4 577 320	-997 040	849 750	4 430 030

Genomsnittsränta 4,04% och amortering 0,75% enligt offert daterad 2023-06-07

Ekonomisk plan är beräknad med en räntesats om 4,04%

Ränta	4 577 320 kr
Ränteintäkt	0 kr
Likviditetsreserv	-997 040 kr
Amortering	849 750 kr

Summa kapitalkostnader

4 430 030 kr

D. Forts**Driftskostnader**

Vattenförbrukning	310 000
Elförbrukning	300 000
Uppvärmning	780 000
Fastighetsskötsel, teknisk, kundservice, städning, trädgård, jour	431 000
Hissttelefon, övriga serviceavtal	50 000
Kontorsmaterial, föreningsadministration	12 500
Snöröjning	57 000
Sophämtning	232 000
Hisservice, besiktning	60 000
Ekonomisk förvaltning	142 000
Fastighetsförsäkring inklusive bostadsrättstillägg	80 000
Revision	39 000
Styrelsearvoden	64 500

Summa driftskostnader **2 558 000 kr**

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är parkeringskostnader och avgifter för tjänster utöver grundutbud avseende telefoni, bredbandsuppkoppling och TV.

Övriga kostnader

Hushållsel inklusive moms	834 240 kr
Triple play	235 248 kr
Fastighetsskatt lokaler	17 800 kr
Fastighetsskatt garage	61 200 kr
Avgift parkeringsbolag	82 132 kr

Summa kostnader år 1 **8 218 650 kr**

D. Forts**Årsavgifter**

Årsavgifter bostadslägenheter	6 416 405 kr
Årsavgifter hushållsel inklusive moms	834 240 kr
Årsavgifter triple play	235 248 kr

Övriga intäkter

Hyresintäkter garageplatser	821 318 kr
Intäkter lokaler	132 750 kr
Fastighetsskatt lokaler	13 280 kr
Summa intäkter år 1	8 453 241 kr

Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll	234 592 kr
--	-------------------

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll, enligt stadgar minst 30 kr/BOA	234 510 kr
--	------------

E. NYCKELTAL ÅR 1

Anskaffningskostnad (BTA)	56 065 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	57 604 kr/kvm
Belåning bostäder (BOA+LOA)	14 494 kr/kvm
Föreningens belåningsgrad (andelen av fastighetens finansiering)	21 %
Årsavgifter som debiteras separat, hushållsel och triple play	141 kr/kvm
Driftskostnad inklusive hushållsel och triple play (BOA+LOA)	464 kr/kvm
Driftskostnad exklusive hushållsel och triple play (BOA+LOA)	327 kr/kvm
Årsavgift inklusive hushållsel och triple play	987 kr/kvm
Årsavgift exklusive hushållsel och triple play	846 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning (BOA+LOA)	437 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering (BOA+LOA)	139 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea.

I angivna fall med kronor per kvadratmeter lokalarea (LOA) och byggnadens bruttoarea (BTA).

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar avseende primärt drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och efter faktisk förbrukning avseende hushållsel. Avgift för Telia triple play (TV, Bredband och telefoni) debiteras separat med lika belopp för respektive lägenhet.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Boarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, upplåtelseavgiften, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	U/B /T /FB ¹⁾	Area ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månadsavgift EI	Prel. Årsavgift triple play	Prel. Månadsavgift triple play	Prel. Årsavgift Total	Lgh del av föreningslån
1-1001	4 rok	U	94	1,17954	1 728 000	3 572 000	5 300 000	75 684	6 307	10 340	882	2 028	169	88 052	1 336 419
1-1002	4 rok	U	89	1,13080	1 118 000	3 382 000	4 500 000	72 557	6 046	9 790	816	2 028	169	84 375	1 281 196
1-1101	2 rok	B	52	0,71406	524 000	1 976 000	2 500 000	45 817	3 818	5 720	477	2 028	169	53 565	809 030
1-1102	1 rok	B	32	0,48254	734 000	1 216 000	1 950 000	30 962	2 580	3 520	293	2 028	169	36 510	546 718
1-1103	4 rok	2B	94	1,17954	1 128 000	3 572 000	4 700 000	75 684	6 307	10 340	862	2 028	169	88 052	1 336 419
1-1104	4 rok	B	89	1,13080	1 018 000	3 382 000	4 400 000	72 557	6 046	9 790	816	2 028	169	84 375	1 281 196
1-1201	2 rok	B	52	0,71406	574 000	1 976 000	2 550 000	45 817	3 818	5 720	477	2 028	169	53 565	809 030
1-1202	1 rok	B	32	0,48254	834 000	1 216 000	2 050 000	30 962	2 580	3 520	293	2 028	169	36 510	546 718
1-1203	3 rok	T, B	73	0,95533	2 226 000	2 774 000	5 000 000	61 298	5 108	8 030	669	2 028	169	71 356	1 082 389
1-1204	3 rok	T, B	68	0,90659	2 166 000	2 584 000	4 750 000	58 170	4 848	7 480	623	2 028	169	67 678	1 027 166
2-1001	4 rok	U	108	1,31601	396 000	4 104 000	4 500 000	84 440	7 037	11 880	990	2 028	169	98 348	1 491 039
2-1002	4 rok	FB, U	101	1,24778	662 000	3 838 000	4 500 000	80 063	6 672	11 110	926	2 028	169	93 201	1 413 735
2-1003	2 rok	FB	41	0,60683	592 000	1 558 000	2 150 000	38 937	3 245	4 510	376	2 028	169	45 475	687 538
2-1004	3 rok	FB	71	0,93583	552 000	2 698 000	3 250 000	60 047	5 004	7 810	651	2 028	169	69 885	1 060 295
2-1101	2 rok	FB	44	0,63607	628 000	1 672 000	2 300 000	40 813	3 401	4 840	403	2 028	169	47 681	720 667
2-1102	2 rok	B	41	0,60683	537 000	1 558 000	2 095 000	38 937	3 245	4 510	376	2 028	169	45 475	687 538
2-1103	3 rok	B	71	0,93583	702 000	2 698 000	3 400 000	60 047	5 004	7 810	651	2 028	169	69 885	1 060 295
2-1104	3 rok	2B	75	0,97483	400 000	2 850 000	3 250 000	62 549	5 212	8 250	688	2 028	169	72 827	1 104 482
2-1201	2 rok	FB	44	0,63607	578 000	1 672 000	2 250 000	40 813	3 401	4 840	403	2 028	169	47 681	720 667
2-1202	2 rok	B	41	0,60683	792 000	1 558 000	2 350 000	38 937	3 245	4 510	376	2 028	169	45 475	687 538
2-1203	3 rok	B	71	0,93583	752 000	2 698 000	3 450 000	60 047	5 004	7 810	651	2 028	169	69 885	1 060 295
2-1204	3 rok	2B	75	0,97483	650 000	2 850 000	3 500 000	62 549	5 212	8 250	688	2 028	169	72 827	1 104 482
2-1301	3 rok	T	85	1,07231	4 270 000	3 230 000	7 500 000	68 804	5 734	9 350	779	2 028	169	80 182	1 214 927
2-1302	5 rok	T, 2B	113	1,37938	4 706 000	4 294 000	9 000 000	88 507	7 376	12 430	1 036	2 028	169	102 965	1 562 838
2-1303	3 rok	B	71	0,93583	852 000	2 698 000	3 550 000	60 047	5 004	7 810	651	2 028	169	69 885	1 060 295
2-1304	3 rok	2B	75	0,97483	750 000	2 850 000	3 600 000	62 549	5 212	8 250	688	2 028	169	72 827	1 104 482
2-1401	3 rok	T	77	0,99432	4 074 000	2 926 000	7 000 000	63 800	5 317	8 470	706	2 028	169	74 298	1 126 565
2-1402	3 rok	T, B	71	0,93583	2 102 000	2 698 000	4 800 000	60 047	5 004	7 810	651	2 028	169	69 885	1 060 295
2-1403	2 rok	T	53	0,72381	1 486 000	2 014 000	3 500 000	46 443	3 870	5 830	486	2 028	169	54 301	820 077
2-1404	4 rok	2T, B	104	1,27702	5 048 000	3 952 000	9 000 000	81 939	6 828	11 440	953	2 028	169	95 407	1 446 864
3-1001	4 rok	U	97	1,20878	789 000	3 686 000	4 475 000	77 560	6 463	10 670	889	2 028	169	90 258	1 369 548
3-1002	4 rok	2U	98	1,21853	1 776 000	3 724 000	5 500 000	78 186	6 516	10 780	898	2 028	169	90 994	1 380 594
3-1003	2 rok	2U	47	0,66532	714 000	1 786 000	2 500 000	42 690	3 558	5 170	431	2 028	169	49 888	753 808
3-1004	4 rok	2U	95	1,18929	1 890 000	3 610 000	5 500 000	76 310	6 359	10 450	871	2 028	169	88 788	1 347 466
3-1005	4 rok	U	97	1,20878	789 000	3 686 000	4 475 000	77 560	6 463	10 670	889	2 028	169	90 258	1 369 548
3-1101	1 rok	B	35	0,51178	830 000	1 330 000	2 160 000	32 838	2 737	3 850	321	2 028	169	38 716	579 847

F. Forts

Lgh nr	Lgh storlek	U /B /FB ¹⁾	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift Ei ²⁾	Prel. Månads-avgift Ei	Prel. Års-avgift triple play	Prel. Månads-avgift triple play	Prel. Årsavgift Total	Lgh del av förenings-lån
3-1102	1 rok	FB	30	0,46304	745 000	1 140 000	1 885 000	29 710	2 476	3 300	275	2 028	169	35 038	524 624
3-1103	1 rok	FB	32	0,48254	694 000	1 216 000	1 910 000	30 962	2 580	3 520	293	2 028	169	36 510	546 718
3-1104	4 rok	2B	102	1,25752	624 000	3 876 000	4 500 000	80 688	6 724	11 220	935	2 028	169	93 936	1 424 770
3-1105	4 rok	B	97	1,20878	814 000	3 686 000	4 500 000	77 560	6 463	10 670	889	2 028	169	90 258	1 369 548
3-1106	1 rok	B	29	0,45329	908 000	1 102 000	2 010 000	29 085	2 424	3 190	266	2 028	169	34 303	513 578
3-1107	4 rok	B	98	1,21853	1 126 000	3 724 000	4 850 000	78 186	6 516	10 780	898	2 028	169	90 994	1 380 594
3-1108	4 rok	2B	95	1,18929	1 090 000	3 610 000	4 700 000	76 310	6 359	10 450	871	2 028	169	88 788	1 347 466
3-1109	1 rok	B	29	0,45329	908 000	1 102 000	2 010 000	29 085	2 424	3 190	266	2 028	169	34 303	513 578
3-1110	4 rok	B	97	1,20878	714 000	3 686 000	4 400 000	77 560	6 463	10 670	889	2 028	169	90 258	1 369 548
3-1111	4 rok	2B	102	1,25752	624 000	3 876 000	4 500 000	80 688	6 724	11 220	935	2 028	169	93 936	1 424 770
3-1112	1 rok	FB	32	0,48254	694 000	1 216 000	1 910 000	30 962	2 580	3 520	293	2 028	169	36 510	546 718
3-1113	1 rok	FB	30	0,46304	745 000	1 140 000	1 885 000	29 710	2 476	3 300	275	2 028	169	35 038	524 624
3-1114	1 rok	B	34	0,50203	818 000	1 292 000	2 110 000	32 212	2 684	3 740	312	2 028	169	37 980	568 800
3-1201	1 rok	B	35	0,51178	880 000	1 330 000	2 210 000	32 838	2 737	3 850	321	2 028	169	38 716	579 847
3-1202	1 rok	FB	30	0,46304	795 000	1 140 000	1 935 000	29 710	2 476	3 300	275	2 028	169	35 038	524 624
3-1203	1 rok	FB	32	0,48254	744 000	1 216 000	1 960 000	30 962	2 580	3 520	293	2 028	169	36 510	546 718
3-1204	4 rok	2B	102	1,25752	824 000	3 876 000	4 700 000	80 688	6 724	11 220	935	2 028	169	93 936	1 424 770
3-1205	4 rok	B	97	1,20878	864 000	3 686 000	4 550 000	77 560	6 463	10 670	889	2 028	169	90 258	1 369 548
3-1206	1 rok	B	29	0,45329	958 000	1 102 000	2 060 000	29 085	2 424	3 190	266	2 028	169	34 303	513 578
3-1207	3 rok	T, B	78	1,00407	2 286 000	2 964 000	5 250 000	64 425	5 369	8 580	715	2 028	169	75 033	1 137 611
3-1208	3 rok	T, B	74	0,96508	2 388 000	2 812 000	5 200 000	61 923	5 160	8 140	678	2 028	169	72 091	1 093 436
3-1209	1 rok	B	29	0,45329	958 000	1 102 000	2 060 000	29 085	2 424	3 190	266	2 028	169	34 303	513 578
3-1210	4 rok	B	97	1,20878	764 000	3 686 000	4 450 000	77 560	6 463	10 670	889	2 028	169	90 258	1 369 548
3-1211	4 rok	2B	102	1,25752	824 000	3 876 000	4 700 000	80 688	6 724	11 220	935	2 028	169	93 936	1 424 770
3-1212	1 rok	FB	32	0,48254	744 000	1 216 000	1 960 000	30 962	2 580	3 520	293	2 028	169	36 510	546 718
3-1213	1 rok	FB	30	0,46304	795 000	1 140 000	1 935 000	29 710	2 476	3 300	275	2 028	169	35 038	524 624
3-1214	1 rok	B	34	0,50203	868 000	1 292 000	2 160 000	32 212	2 684	3 740	312	2 028	169	37 980	568 800
3-1301	1 rok	B	35	0,51178	930 000	1 330 000	2 260 000	32 838	2 737	3 850	321	2 028	169	38 716	579 847
3-1302	1 rok	FB	30	0,46304	845 000	1 140 000	1 985 000	29 710	2 476	3 300	275	2 028	169	35 038	524 624
3-1303	1 rok	FB	32	0,48254	794 000	1 216 000	2 010 000	30 962	2 580	3 520	293	2 028	169	36 510	546 718
3-1304	4 rok	2B	102	1,25752	924 000	3 876 000	4 800 000	80 688	6 724	11 220	935	2 028	169	93 936	1 424 770
3-1305	4 rok	B	95	1,18929	1 040 000	3 610 000	4 650 000	76 310	6 359	10 450	871	2 028	169	88 788	1 347 466
3-1306	3 rok	T, B	93	1,15029	4 966 000	3 534 000	8 500 000	73 807	6 151	10 230	853	2 028	169	86 065	1 303 279
3-1307	4 rok	B	97	1,20878	914 000	3 686 000	4 600 000	77 560	6 463	10 670	889	2 028	169	90 258	1 369 548
3-1308	4 rok	2B	102	1,25752	924 000	3 876 000	4 800 000	80 688	6 724	11 220	935	2 028	169	93 936	1 424 770
3-1309	1 rok	FB	32	0,48254	794 000	1 216 000	2 010 000	30 962	2 580	3 520	293	2 028	169	36 510	546 718
3-1310	1 rok	FB	30	0,46304	835 000	1 140 000	1 975 000	29 710	2 476	3 300	275	2 028	169	35 038	524 624
3-1311	1 rok	B	34	0,50203	908 000	1 292 000	2 200 000	32 212	2 684	3 740	312	2 028	169	37 980	568 800
3-1401	2 rok	T	46	0,65557	1 202 000	1 748 000	2 950 000	42 064	3 505	5 060	422	2 028	169	49 152	742 761
3-1402	4 rok	2T	97	1,20878	5 314 000	3 686 000	9 000 000	77 560	6 463	10 670	889	2 028	169	90 258	1 369 548
3-1403	4 rok	2T	97	1,20878	5 314 000	3 686 000	9 000 000	77 560	6 463	10 670	889	2 028	169	90 258	1 369 548
3-1404	2 rok	T	43	0,62633	1 216 000	1 634 000	2 850 000	40 188	3 349	4 730	394	2 028	169	46 946	709 632
4-1001	3 rok	FB	70	0,92608	590 000	2 660 000	3 250 000	59 421	4 952	7 700	642	2 028	169	69 149	1 049 249
4-1002	2 rok	FB	42	0,61658	554 000	1 596 000	2 150 000	39 562	3 297	4 620	385	2 028	169	46 210	698 585
4-1003	2 rok	U	55	0,74330	410 000	2 090 000	2 500 000	47 693	3 974	6 050	504	2 028	169	55 771	842 159

F. Forts

Lgh nr	Lgh storlek	U/B /T /FB ¹⁾	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månads-avgift EI	Prel. Års-avgift triple play	Prel. Månads-avgift triple play	Prel. Årsavgift Total	Lgh del av förenings-lån
4-1004	4 rok	U	100	1,23803	300 000	3 800 000	4 100 000	79 437	6 620	11 000	917	2 028	169	92 465	1 402 688
4-1005	2 rok	U	49	0,68481	513 000	1 862 000	2 375 000	43 940	3 662	5 390	449	2 028	169	51 358	775 890
4-1101	3 rok	2B	75	0,97483	600 000	2 850 000	3 450 000	62 549	5 212	8 250	688	2 028	169	72 827	1 104 482
4-1102	3 rok	B	70	0,92608	740 000	2 660 000	3 400 000	59 421	4 952	7 700	642	2 028	169	69 149	1 049 249
4-1103	2 rok	B	42	0,61658	754 000	1 596 000	2 350 000	39 562	3 297	4 620	385	2 028	169	46 210	698 585
4-1104	2 rok	FB	46	0,65557	452 000	1 748 000	2 200 000	42 064	3 505	5 060	422	2 028	169	49 152	742 761
4-1201	3 rok	2B	75	0,97483	650 000	2 850 000	3 500 000	62 549	5 212	8 250	688	2 028	169	72 827	1 104 482
4-1202	3 rok	B	70	0,92608	790 000	2 660 000	3 450 000	59 421	4 952	7 700	642	2 028	169	69 149	1 049 249
4-1203	2 rok	B	42	0,61658	804 000	1 596 000	2 400 000	39 562	3 297	4 620	385	2 028	169	46 210	698 585
4-1204	2 rok	FB	46	0,65557	502 000	1 748 000	2 250 000	42 064	3 505	5 060	422	2 028	169	49 152	742 761
4-1301	3 rok	2B	75	0,97483	750 000	2 850 000	3 600 000	62 549	5 212	8 250	688	2 028	169	72 827	1 104 482
4-1302	3 rok	B	70	0,92608	890 000	2 660 000	3 550 000	59 421	4 952	7 700	642	2 028	169	69 149	1 049 249
4-1303	2 rok	B	42	0,61658	854 000	1 596 000	2 450 000	39 562	3 297	4 620	385	2 028	169	46 210	698 585
4-1304	2 rok	FB	46	0,65557	552 000	1 748 000	2 300 000	42 064	3 505	5 060	422	2 028	169	49 152	742 761
4-1401	4 rok	2T, B	103	1,26727	5 086 000	3 914 000	9 000 000	81 313	6 776	11 330	944	2 028	169	94 671	1 435 817
4-1402	2 rok	T	53	0,72381	1 486 000	2 014 000	3 500 000	46 443	3 870	5 830	486	2 028	169	54 301	820 077
4-1403	3 rok	T, B	70	0,92608	1 840 000	2 660 000	4 500 000	59 421	4 952	7 700	642	2 028	169	69 149	1 049 249
4-1404	3 rok	T	79	1,01382	4 248 000	3 002 000	7 250 000	65 051	5 421	8 690	724	2 028	169	75 769	1 148 658
5-1001	5 rok	U	97	1,22341	1 064 000	3 686 000	4 750 000	78 499	6 542	10 670	889	2 028	169	91 197	1 386 124
5-1002	4 rok	U	86	1,10155	1 632 000	3 268 000	4 900 000	70 680	5 890	9 460	788	2 028	169	82 168	1 248 056
5-1003	2 rok	FB, U	45	0,64582	640 000	1 710 000	2 350 000	41 438	3 453	4 950	413	2 028	169	48 416	731 714
5-1101	5 rok	B	97	1,22341	1 014 000	3 686 000	4 700 000	78 499	6 542	10 670	889	2 028	169	91 197	1 386 124
5-1102	4 rok	2B	86	1,10155	1 132 000	3 268 000	4 400 000	70 680	5 890	9 460	788	2 028	169	82 168	1 248 056
5-1103	2 rok	B	47	0,66532	764 000	1 786 000	2 550 000	42 690	3 558	5 170	431	2 028	169	49 888	753 808
5-1104	1 rok	B	31	0,47279	772 000	1 178 000	1 950 000	30 336	2 528	3 410	284	2 028	169	35 774	535 671
5-1105	2 rok	B	52	0,71406	424 000	1 976 000	2 400 000	45 817	3 818	5 720	477	2 028	169	53 565	809 030
5-1106	2 rok	B	48	0,67507	426 000	1 824 000	2 250 000	43 315	3 610	5 280	440	2 028	169	50 623	764 854
5-1201	3 rok	T, B	76	0,98457	2 262 000	2 888 000	5 150 000	63 174	5 265	8 360	697	2 028	169	73 562	1 115 518
5-1202	2 rok	T, B	66	0,85053	1 492 000	2 508 000	4 000 000	54 573	4 548	7 260	605	2 028	169	63 861	963 650
5-1203	2 rok	B	47	0,66532	814 000	1 786 000	2 600 000	42 690	3 558	5 170	431	2 028	169	49 888	753 808
5-1204	1 rok	B	31	0,47279	872 000	1 178 000	2 050 000	30 336	2 528	3 410	284	2 028	169	35 774	535 671
5-1205	2 rok	B	52	0,71406	674 000	1 976 000	2 650 000	45 817	3 818	5 720	477	2 028	169	53 565	809 030
5-1206	2 rok	B	48	0,67507	676 000	1 824 000	2 500 000	43 315	3 610	5 280	440	2 028	169	50 623	764 854
5-1301	4 rok	T, B	90	1,14055	4 580 000	3 420 000	8 000 000	73 182	6 099	9 900	825	2 028	169	85 110	1 292 243
5-1302	5 rok	T, B	116	1,40862	4 592 000	4 408 000	9 000 000	90 383	7 532	12 760	1 063	2 028	169	105 171	1 595 966
				7584	99,99995	148 678 000	288 192 000	436 870 000	6 416 405	834 240		235 248		7 485 893	
					100,00000										

Årsavgift bostadslägenheter				6 416 405 kr
Årsavgift hushållsel inklusive moms				834 240 kr
Årsavgifter triple play				235 248 kr
Intäkter garageplats med laddstolpe ³⁾	1200 kr/mån/st	10 st		141 120 kr
Intäkter garage ³⁾	960 kr/mån/st	59 st		666 086 kr
Hyra lokaler				132 750 kr
Fastighetsskatt lokaler				13 280 kr
Intäkter garageplats MC ³⁾	600 kr/mån/st	2 st		14 112 kr

Summa intäkter 8 453 241 kr

1) Uteplats/Balkong/Fransk Balkong/Terrass. Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten, vilka finns i källaren.

2) Preliminär elförbrukning är beräknad som 55 kWh/m² och 2,00 kr/kWh. Denna avräknas mot verklig förbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

3) Intäkter från parkeringsplatser innefattar en beräknad vakans om 2%.
För elbilsplatser tillkommer kostnad för el efter verklig förbrukning.
Moms tillkommer på hyra garage med 25% per månad och plats.

G. EKONOMISK PROGNOSE

Antagen årsavgiftshöjning bostad år 1-5	4,60%
Antagen årsavgiftshöjning bostad från år 6	2,00%
Antagen årsavgiftshöjning hushållsel och triple play	2,00%
Ränteantagande	4,04%
Antagen intäktsränta	2,00%
Amortering från år 1-3	0,75%
Amortering från år 4	1,00%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år	2,0%
Uppräkning av taxeringsvärde och fastighetsavgift	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostad		6 416	6 712	7 020	7 343	7 681	7 835	8 650	9 550
Årsavgifter hushållsel		834	851	868	885	903	921	1 017	1 123
Årsavgifter Telia Triple Play		235	240	245	250	255	260	287	317
Hysesintäkter p platser		821	838	854	872	889	907	1 001	1 105
Hysesintäkter lokaler		133	135	138	141	144	147	162	179
Fastighetsskatt lokaler		13	14	14	14	14	15	15	15
Summa intäkter		8 453	8 789	9 139	9 505	9 886	10 083	11 132	12 289
Drift/underhållskostnader		-2 558	-2 609	-2 661	-2 715	-2 769	-2 824	-3 118	-3 443
Hushållsel		-834	-851	-868	-885	-903	-921	-1 017	-1 123
Triple play		-235	-240	-245	-250	-255	-260	-287	-317
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-253
Fastighetsskatt garage		-61	-62	-64	-65	-66	-68	-75	-82
Avgift parkeringsbolag		-82	-84	-85	-87	-89	-91	-100	-111
Fastighetsskatt lokal		-18	-19	-19	-19	-20	-20	-22	-25
Summa kostnader		-3 789	-3 865	-3 942	-4 021	-4 101	-4 183	-4 619	-5 353
DRIFTSNETTO		4 665	4 924	5 197	5 484	5 784	5 900	6 513	6 936
Räntekostnader		-4 577	-4 543	-4 509	-4 474	-4 429	-4 383	-4 154	-3 925
Ränteintäkter		0	5	10	21	27	36	114	290
Amortering		-850	-850	-850	-1 133	-1 133	-1 133	-1 133	-1 133
Likviditetsreserv		997	714	714	419	189	0	0	0
Fond för yttre underhåll		-235	-239	-244	-249	-254	-259	-286	-316
KASSAFLÖDE		0	11	319	68	185	161	1 055	1 855
Kassabehållning ink. fondavsättning		235	485	1 047	1 364	1 803	2 223	7 026	16 656
Amortering		850	850	850	1 133	1 133	1 133	1 133	1 133
Fond för yttre underhåll		235	239	244	249	254	259	286	316
Avskrivning linjär/rak		-3 182	-3 182	-3 182	-3 182	-3 182	-3 182	-3 182	-3 182
RESULTAT		-2 098	-2 082	-1 770	-1 732	-1 610	-1 629	-708	122
ACKUMULERAT RESULTAT		-2 098	-4 180	-5 949	-7 682	-9 292	-10 921	-16 363	-16 977
TAXERINGSVÄRDE									
Taxeringsvärde (bostäder)		259 080	264 262	269 547	274 938	280 437	286 045	315 817	348 688
Beräknat taxeringsvärde (lokaler)		1 780	1 816	1 852	1 889	1 927	1 965	2 170	2 396
Taxeringsvärde (garage)		6 120	6 242	6 367	6 495	6 624	6 757	7 460	8 237

H. KÄNSLIGHETSSANALYS

Antagen räntenivå	4,04%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,00% per år
Antagen årsavgiftshöjning bostad år 1-5	4,60% per år
Antagen årsavgiftshöjning bostad från år 6	2,00% per år
Antagen årsavgiftshöjning hushållsel och triple play	2,00% per år

Årsavgift i genomsnitt per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Antagen inflationsnivå, antagen räntenivå och antagen		987	1029	1072	1118	1165	1189	1312	1449
ökning av antagen räntenivå med	1%	993	1 035	1 078	1 172	1 268	1 332	1 449	1 579
Ändring av årsavgift		0,6%	0,6%	0,5%	4,9%	8,8%	12,0%	10,4%	8,9%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med	1%	987	1 034	1 083	1 135	1 188	1 218	1 379	1 567
Ändring av årsavgift		0,0%	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	5,0%	8,2%

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2023-06-07 för bostadsrättsföreningen Skimret, org. nr: 769625-0310.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär 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 intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2023-06-08

Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Tryckerigatan 8
111 28 Stockholm

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

Bilaga till granskningsintyg dat 2023-06-08 för Brf Skimret

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2023-05-24
2. Registreringsbevis	2022-09-05
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2022-03-21
4. Ändrings/tilläggsavtal	2022-10-11
5. Avsiktsförklaring	2023-05-24
6. Köpekontrakt för marken inkl. bilaga	2022-03-21
7. Köpebrev	2022-03-24
8. Kreditoffert Swedbank	2021-07-09
9. Aktuella räntor	2023-06-07
10. Bekräftelse av sänkt amortering	2023-05-29
11. Exploateringsavtal	2006-06-29
12. Utdrag från fastighetsregistret	2023-04-24
13. Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
14. Bygglovsbeslut	2021-11-24
15. Information från kontrollansvarig	2023-05-19
16. Bekräftelse avs. hisskostnad	odaterad
17. Bekräftelse avs. inflyttningstidpunkt mm	2023-05-26
18. Övergripande projektdata	2021-09-30
19. Parkeringstal för bil och cykel	2021-09-30
20. Ritning E-61-1-00900 (laddstolpar)	2022-04-01
21. Försäkringsbrev Fullgörandeförsäkring Entreprenadtid	2022-05-04
22. Teknisk beskrivning luftbehandling	2021-05-07
23. Teknisk beskrivning VS	2021-03-11
24. Förtydligande gällande pantbrev och tidigare verksamhet	2023-06-07

2023061506370

fw