

**EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

Beundra i Årstahusen

Stoxkholms kommun

ORG. NR: 769635-7552

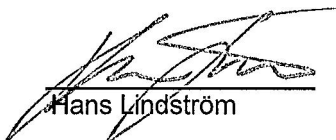
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter år 1
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsförteckning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Särskilda förhållanden

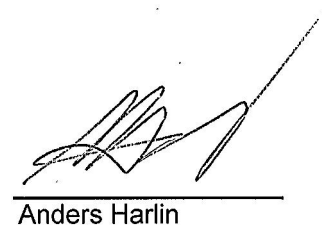
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm den 19 juni 2023

Bostadsrättsföreningen Beundra i Årstahusen


Hans Lindström


Hans-Olov Möller


Anders Harlin

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Beundra i Årstahuset som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 11 december 2017, med namnändring 14 april 2021, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med juli 2023 och avslutas preliminärt vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske mellan oktober och december 2023.

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 i fråga om kostnaderna för entreprenad och fastighetsförvärv på köpeskillingen för mark och aktier på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i juni 2023.

Föreningen har per den 19 juni 2023 förvärvat fastigheten Zachrisberg 5 i Stockholms kommun med pågående byggnation, genom att köpa samtliga aktier i ett aktiebolag där fastigheten är enda tillgång. Fastigheten har sedan överlåtits till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget kommer att likvideras. Förvärvet medför en latent skatteskuld, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra fastigheten eller del av fastigheten utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet och det då aktuella försäljningspriset. Det skattemässigt övertagna värdet på fastigheten uppgår till 90 554 988 kronor. Den latent skatteskulden är beräknad till 19 922 097 kronor. Föreningen har också den 19 juni 2023 tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av 89 lägenheter i ett flerbostadshus med en trappuppgång och tillhörande gemensamma utrymmen samt en uthyrningslokal.

Föreningen har accepterat ett erbjudande från Ikano Bostadsutveckling AB gällande räntegaranti under de fyra första åren, se avsnitt D not 3 och avsnitt J punkt 6.

Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att Ikano Bostadsutveckling AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast 6 månader efter godkänd slutbesiktning och står för årsavgiften för dessa.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Stockholm Zachrisberg 5
Innehav:	Äganderätt
Adresser:	Årstaskogs Väg 8-10
Fastighetens areal:	629 kvm
Bostadsarea:	ca 6 197 kvm
Lokalarea:	ca 106 kvm
Antal lokaler och verksamhet:	En uthyrningslokal. Verksamhet kontor, café, butik eller dylikt.
Antal bostadslägenheter:	89 lägenheter.
Bygglov:	Bygglov beviljades den 11 februari 2021.
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i december 2021 och färdigställs i december 2023.
Byggnadernas antal och utformning:	89 lägenheter i en trappuppgångar i ett flerbostadshus.
Parkering:	Föreningen är delägare i en samfällighetsförening genom vilken föreningen kommer disponera 46 garageplatser. Platserna hyrs ut av CorePark och kostar 1950 kr respektive 2400 kr för elplats / månad.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer att vara delaktig i fem gemensamhetsanläggningar;

Stockholm Zachrisberg GA:1 – Garage, tillsammans med fastigheterna Zachrisberg 2, 3 och 4. Andelstal 8757/28807. Förvaltas av Zachrisbergs samfällighetsförening.

Stockholm Kokgropen GA:1 – 11 st parkeringsplatser med tillhörande carport, tillsammans med fastigheterna Zachrisberg 2, 3 och 4 samt Kokgropen 3. Andelstal 8757/45376. Förvaltas av Kokgropens samfällighetsförening.

Stockholm Zachrisberg GA:2 - Miljörum, tillsammans med fastigheten Zachrisberg 4. Andelstal 8757/ 14524. Förvaltning genom delägarförvaltning.

Stockholm Zachrisberg GA:3 - Gård, tillsammans med fastigheterna Zachrisberg 2, 3 och 4. Andelstal 360/2440. Förvaltning genom delägarförvaltning.

Stockholm Zachrisberg GA:4 - Sopsugsanläggning, tillsammans med fastigheterna Zachrisberg 2, 3 och 4. Andelstal 8757/28807. Förvaltning genom delägarförvaltning.

Föreningen kan komma att delta i blivande gemensamhetsanläggningar utöver vad som framgår ovan.

Servitut och ledningsrätt

Föreningens fastighet kommer genom avtalsservitut äga rätt att anlägga, nyttja, underhålla, bibehålla och förnya cykelställ inom fastigheten Zachrisberg 4. I servitutet ingår även rätt att ta sig till och från cykelställen.

Föreningens fastighet kan komma att belastas av servitut och ledningsrätter för väg, fiber, fjärrvärme, el, vatten och avlopp samt brand och evakuering.

Försäkringar/Garantier

Föreningens fastighet kommer att vara försäkrad till fullvärde inklusive styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg och är under entreprenadtiden försäkrad genom Ikanos entreprenadförsäkring.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Nordic Guarantee Försäkringsaktiebolag.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på packad sprängbotten
Stömme:	Prefabricerade betongelement
Balkonger:	Prefabricerad balkongplatta, räcken av plåt och glas
Uteplatser:	Betongplattor, skärmar omfattning enligt ritning
Ytterväggar:	Betongväggar med isolering
Fasad:	Prefabricerade helsandwichelement
Mellanbjälklag:	Prefabricerade betongelement
Innerväggar, lgh skiljande:	Prefabricerade betongelement.
Innerväggar:	Gipsskivor på stålreglar
Yttertak:	Takpapp
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning med cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Träfönster med utvändig beklädnad av aluminium
Entrépartier:	Aluminiumpartier med härdat glas
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar med titthål samt service-lägesfunktion

Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärmeanslutning, vattenburen värme med synliga stammar, radiatorer
Vatten/ avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med återvinning (FTX)
El:	Gruppcentral med automatsäkringar i lägenheterna
Sophantering:	Miljörum för sopsortering, hushållssopor i sopnedkast till mobilsopsug
Hiss:	Personhiss
TV/bredband/telefoni:	Uttag för TV, bredband och telefoni.
Övrigt:	

Gemensamma anordningar på tomtmark

Plattbelagda gångtor, belysning, planteringar, parkmöbler, sandlåda, ledningar för yttre VA och el, pergola, lekplats, lekutrustning samt cykelparkering.

Kortfattad rumsbeskrivning

Lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enligt ritning
Vardagsrum:	Parkett	Målade	Målat	
Kök:	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel eller kvartskomposit	Målat	Induktionshäll Ugn Kombinerad kyl/frys. Vissa lägenheter har dubbla kyl/frys, enligt ritning. Diskmaskin Mikrovågsugn, inbyggd Spiskåpa Kökssnickerier enligt ritning
Sovrum:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enligt ritning
WC/ dusch:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod Duschskärm enligt ritning Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin, enligt ritning Bänkskiva och skåp, enligt ritning
Gäst WC/dusch 4 RoK:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod Duschskärm enligt ritning
Gäst WC 4 RoK:	Klinker	Målade	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel Kakel ovan handfat

Gemensamma utrymmen

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Trapphus:	Keramik	Målade	Akustiktak i synligt bärverk	Postboxar i entré Tidningshållare vid varje lägenhet Register/ anslagstavla
Teknikrum (bottenplan):	Betong	Betong	Betong	Ståldörr
Teknikrum (vind):	Dambunden	Gips	Gips	
Rullstols-/barnvagnsrum:	Betong	Betong, målad	Betong, målad	Ståldörr
Cykelrum:	Betong	Målade	Målat	Ståldörr
Lägenhetsförråd:	Betong	Målade	Målat	Nätväggar, hylla med klädstång
Soprum:	Betong	Målat	Akustiktak	Utrustning enligt ritning
Lokaler				
Lokal:	Klinker eller parkett	Målade	Kasettundertak	Pentry, utrustning och inredning enligt ritning
RWC:	Klinker	Kakel	Kasettundertak	Sanitetsutrustning enligt ritning Väggspegel

Ritningar finns tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling föreningens fastighet, aktier och kostnad för entreprenaden ink moms	601 872 900 kr
Likviditetsreserv	80 000 kr
BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD	601 952 900 kr

Uppskattat taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts. Uppskattningen baseras på Skatteverkets webbtjänst "Beräkna taxeringsvärde".

Taxeringsvärde byggnad	220 157 000
Taxeringsvärde mark	76 279 000
Uppdelat på:	
Taxeringsvärde bostäder	293 000 000
Taxeringsvärde hyreslokaler	3 436 000
Summa taxeringsvärde	296 436 000 kr

D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av kapitalkostnader år 1. För finansiering har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Nordea.

Lån ¹	Belopp	Löptid ²	Räntesats ca % ²	Ränte- kostnad	Räntegarant i ³	Amortering ⁴	Summa
Lån 1	24 323 225	1 år	4,80%	1 167 515	-389 172	170 263	948 606
Lån 2	24 323 225	2 år	4,80%	1 167 515	-389 172	170 263	948 606
Lån 3	24 323 225	3 år	4,80%	1 167 515	-389 172	170 263	948 606
Lån 4	24 323 225	4 år	4,80%	1 167 515	-389 172	170 263	948 606
Summa	97 292 900			4 670 059	-1 556 686	681 050	3 794 423
Insatser	503 880 000						
Återbetalning							
investeringsmoms ⁵	780 000						
Summa finansiering	601 952 900						
Kapitalkostnader				4 670 059	-1 556 686	681 050	3 794 423 kr

1) Säkerhet för lån är pantbrev.

2) Räntor för lån 1-4 är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Offererade räntesatser: 3 mån: 4,32%, 1 år: 4,75%, 2 år: 4,57%, 3 år: 4,53%, 4 år: 4,49%, 5 år: 4,44% per den 7 juni 2023.

3) Ikano Bostadsutveckling AB garanterar i en separat räntegaranti att ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 3,2 % under respektive låns första bindningstid då de fyra lika stora lånen binds med en bindningstid om 1 år, 2 år, 3 år respektive 4 år. Räntegarantins slutgiltiga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens lån. Räntegarantin för samtliga fyra år ska betalas, av Ikano Bostadsutveckling AB, till föreningen i förskott senast en månad efter att lånen har utbetalats.

4) Amortering är initialt 681 050 kr. Amorteringstid ca 143 år.

5) Vid fastställande av kontraktssumman har det beslutats att investeringsmoms om 780 000 kronor ska tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 780 000 kronor ska föreningen erlagga mellanskillnaden till Ikano Bostadsutveckling AB som en ökning av kontraktssumman inkl mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 780 000 kronor ska kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden.

E. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Kapitalkostnader enligt föregående sida:

3 794 423 kr

Driftskostnader (redovisas ink moms i förekommande fall)

Ekonomisk förvaltning	112 750	
Styrelsearvode	89 000	
Revisionsarvode	20 000	
Föreningens administration	8 000	
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg	104 816	
Fjärrvärme	502 000	
Fastighetsel	193 245	
Vatten och avlopp	175 725	
Fastighetsskötsel & teknisk förvaltning	138 750	
Städning	89 000	
Sophämtning och källsortering GA	212 000	
Snöröjning och renhållning GA	20 000	
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	53 375	
Service tekniska installationer	48 000	
Systematiskt brandskyddsarbete	16 250	
Löpande underhåll	115 000	
TV och bredband	128 160	
Mark och trädgård GA	46 323	
Övrigt	58 741	
Hushållsel preliminär avgift	446 623	
Summa driftskostnader ^{1,2}	2 577 758	2 577 758 kr
Avsättning till yttre underhåll		185 910
Kommunal fastighetsavgift bostäder ³		0
Fastighetsskatt hyreslokaler ³		34 360
Summa beräknade kostnader		6 592 451 kr

Avskrivning görs enligt K3. Avskrivningen påverkan på resultat framgår i den ekonomiska prognosen.

1) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Beräknad elkostnad är baserad på ett snitt av de senaste tolv månadernas elpris per kWh vid tidpunkten för upprättande av ekonomisk plan.

2) Bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen men hemförsäkring tecknas av bostadsrättshavarna.

3) Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. För lokaler utgår 1% i statlig fastighetsskatt på taxeringsvärdet från år 1.

Föreningens beräknade intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrättens andelstal, förbrukning eller lika belopp per lägenhet.

Årsavgifter ¹	4 977 624
Årsavgift TV/bredband/telefoni ²	128 160
Prel. årsavgift hushållsel ³	446 623
Hysesintäkter lokal ⁴	333 900
Hysesintäkter fastighetsskatt lokal ⁴	34 360
Hysesintäkter garage ⁵	671 784
Summa intäkter	6 592 451 kr

1) Årsavgift exklusive TV, bredband och telefoni samt preliminära årsavgifter.

2) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är 1 440 kr per lägenhet. TV med basutbud ingår och kostnad för eventuell TV utöver basutbudet likaså högre bredbandshastighet betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. För telefon tillkommer samtalsavgiften.

3) Preliminär årsavgift för hushållsel inkl moms. Debitering efter verklig förbrukning görs kvartalsvis i efterskott.

4) Ikano Bostadsutveckling AB garanterar hyresintäkter och fastighetsskatt för hyreslokaler under två år från avräkningsdatumet.

5) Intäkten avser föreningens andel av nettointäkter från garagesamfälligheten. Ikano Bostadsutveckling AB garanterar intäkten under två år från avräkningsdatumet med upp till 30% år ett och upp till 15% år två av den beräknade intäkten.

F. NYCKELTAL

1. Anskaffningsvärde per kvm BTA	68 102 kr
2. Genomsnittlig insats per kvm BOA	81 310 kr
3. Lån per kvm BOA	15 700 kr
4. Genomsnittlig årsavgift (inkl prel avgifter) per kvm BOA	896 kr
5. Genomsnittlig årsavgift (exkl prel avgifter) per kvm BOA	824 kr
6. Driftskostnader (inkl prel avgifter) per kvm BOA	416 kr
7. Driftskostnader (exkl prel avgifter) per kvm BOA	344 kr
8. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar per kvm BOA+LOA	1 005 kr
9. Amortering per kvm BOA	110 kr
10. Genomsnittligt belopp amortering + fondavsättning år 1-16 per kvm BOA	145 kr
11. Hyresintäkter per kvm uthyrd LOA exkl. fastighetsskatt	3 150 kr

G. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Adress	LÄGENHET		INSATS	ARSAVGIFT ⁴ Per månad	ARSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		PREL.-ARSAVGIFT EL ⁶		ARSAVGIFT TOTALT ⁷				
	Lgh nr	Storlek ¹ Boarea m ^{2,2}			Mark/ Balkong ³	Andelstal %	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad		
Aristaskogs Väg 8	1 001	2 Rok	53	M	0,90890%	45 240	3 770	1 440	120	3 820	318	50 500	4 208
	1 101	3 Rok	72	F/B	1,15420%	4 195 000	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340
	1 102	3 Rok	84	B/F/B	1,30910%	4 550 000	5 430	1 440	120	6 054	504	72 654	6 054
	1 103	4 Rok	100	BB	1,51570%	5 995 000	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008
	1 201	3 Rok	72	B	1,15420%	4 390 000	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340
	1 202	3 Rok	84	BB	1,30910%	4 695 000	5 430	1 440	120	6 054	504	72 654	6 054
	1 203	4 Rok	100	BB	1,51570%	6 095 000	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008
	1 301	3 Rok	72	B	1,15420%	4 425 000	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340
	1 302	3 Rok	84	BB	1,30910%	4 775 000	5 430	1 440	120	6 054	504	72 654	6 054
	1 303	4 Rok	100	BB	1,51570%	6 290 000	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008
	1 401	3 Rok	72	B	1,15420%	4 495 000	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340
	1 402	3 Rok	84	BB	1,30910%	4 850 000	5 430	1 440	120	6 054	504	72 654	6 054
	1 403	4 Rok	100	BB	1,51570%	6 350 000	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008
	1 501	3 Rok	72	B	1,15420%	4 895 000	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340
	1 502	3 Rok	84	BB	1,30910%	5 295 000	5 430	1 440	120	6 054	504	72 654	6 054
	1 503	4 Rok	100	BB	1,51570%	6 695 000	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008
	1 601	3 Rok	72	B	1,15420%	4 995 000	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340
	1 602	2 Rok	51	B	0,88310%	3 750 000	3 663	1 440	120	3 676	306	49 072	4 089
	1 603	1 Rok	33	B	0,65070%	2 750 000	3 238	1 440	120	2 378	198	36 206	3 017
	1 604	4 Rok	100	BB	1,51570%	6 795 000	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008
	1 701	3 Rok	72	B	1,15420%	5 095 000	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340
	1 702	2 Rok	51	B	0,88310%	3 795 000	4 395	1 440	120	3 676	306	49 072	4 089
	1 703	1 Rok	33	B	0,65070%	2 795 000	3 238	1 440	120	2 378	198	36 206	3 017
	1 704	4 Rok	100	BB	1,51570%	6 995 000	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008
1 801	3 Rok	72	B	1,15420%	5 195 000	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340	
1 802	2 Rok	51	B	0,88310%	3 895 000	4 395	1 440	120	3 676	306	49 072	4 089	
1 803	1 Rok	33	B	0,65070%	2 850 000	3 238	1 440	120	2 378	198	36 206	3 017	
1 804	4 Rok	100	BB	1,51570%	7 095 000	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008	
1 901	3 Rok	72	B	1,15420%	5 295 000	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340	
1 902	2 Rok	51	B	0,88310%	3 950 000	4 395	1 440	120	3 676	306	49 072	4 089	
1 903	1 Rok	33	B	0,65070%	2 895 000	3 238	1 440	120	2 378	198	36 206	3 017	
1 904	4 Rok	100	BB	1,51570%	7 195 000	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008	
2 001	3 Rok	72	B	1,15420%	5 395 000	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340	
2 002	2 Rok	51	B	0,88310%	3 995 000	4 395	1 440	120	3 676	306	49 072	4 089	
2 003	1 Rok	33	B	0,65070%	2 950 000	2 699	1 440	120	2 378	198	36 206	3 017	
2 004	4 Rok	100	BB	1,51570%	7 295 000	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008	
2 101	3 Rok	72	B	1,15420%	5 350 000	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340	
2 102	2 Rok	51	B	0,88310%	3 995 000	4 395	1 440	120	3 676	306	49 072	4 089	
2 103	1 Rok	33	B	0,65070%	2 950 000	3 238	1 440	120	2 378	198	36 206	3 017	
2 104	4 Rok	100	BB	1,51570%	7 395 000	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008	
2 201	3 Rok	72	B	1,15420%	5 495 000	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340	
2 202	2 Rok	51	B	0,88310%	4 050 000	4 395	1 440	120	3 676	306	49 072	4 089	
2 203	1 Rok	33	B	0,65070%	2 995 000	2 699	1 440	120	2 378	198	36 206	3 017	
2 204	4 Rok	100	BB	1,51570%	7 695 000	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008	
2 301	3 Rok	72	B	1,15420%	5 575 000	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340	
2 302	2 Rok	51	B	0,88310%	4 625 000	4 395	1 440	120	3 676	306	49 072	4 089	
2 303	1 Rok	33	B	0,65070%	3 050 000	2 699	1 440	120	2 378	198	36 206	3 017	
2 304	4 Rok	100	BB	1,51570%	7 795 000	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008	
2 401	3 Rok	72	B	1,15420%	6 495 000	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340	
2 402	2 Rok	51	B	0,88310%	4 695 000	4 395	1 440	120	3 676	306	49 072	4 089	
2 403	1 Rok	33	B	0,65070%	3 150 000	2 699	1 440	120	2 378	198	36 206	3 017	

Adress	Lgh nr	Storlek ¹	LÄGENHET		INSATS	ARSAVGIFT ⁴		ARSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		PREL. ARSAVGIFT EL ⁶		ARSAVGIFT TOTALT ⁷	
			Boarea m ²	Mark/ Balkong ³		Andelstal %	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
Arstaskogs Väg 8	2 404	4 RoK	100	BB	8 495 000	75 444	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008
	2 501	3 RoK	72	B	6 995 000	57 456	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340
	2 502	1 RoK	51	B	4 775 000	43 956	3 663	1 440	120	3 676	306	49 072	4 089
	2 503	1 RoK	33	B	3 175 000	32 388	2 699	1 440	120	2 378	198	36 206	3 017
	2 504	4 RoK	100	BB	8 995 000	75 444	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008
	2 601	3 RoK	72	B	6 995 000	57 456	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340
	2 602	2 RoK	51	B	4 850 000	32 388	3 663	1 440	120	3 676	306	49 072	4 089
	2 603	1 RoK	33	B	3 195 000	23 388	2 699	1 440	120	2 378	198	36 206	3 017
	2 604	4 RoK	100	BB	8 995 000	75 444	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008
	2 701	3 RoK	72	B	6 795 000	57 456	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340
	2 702	2 RoK	51	B	4 925 000	43 956	3 663	1 440	120	3 676	306	49 072	4 089
	2 703	1 RoK	33	B	3 225 000	32 388	2 699	1 440	120	2 378	198	36 206	3 017
	2 704	4 RoK	100	BB	8 795 000	75 444	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008
	2 801	3 RoK	72	B	6 995 000	57 456	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340
	2 802	2 RoK	51	B	5 095 000	43 956	3 663	1 440	120	3 676	306	49 072	4 089
	2 803	1 RoK	33	B	3 350 000	32 388	2 699	1 440	120	2 378	198	36 206	3 017
	2 804	4 RoK	100	BB	9 295 000	75 444	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008
	2 901	3 RoK	72	B	7 095 000	57 456	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340
	2 902	2 RoK	51	B	5 175 000	43 956	3 663	1 440	120	3 676	306	49 072	4 089
	2 903	1 RoK	33	B	3 395 000	32 388	2 699	1 440	120	2 378	198	36 206	3 017
	2 904	4 RoK	100	BB	9 395 000	75 444	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008
	3 001	3 RoK	72	B	6 995 000	57 456	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340
	3 002	2 RoK	51	B	4 750 000	43 956	3 663	1 440	120	3 676	306	49 072	4 089
	3 003	1 RoK	33	B	3 495 000	32 388	2 699	1 440	120	2 378	198	36 206	3 017
	3 004	4 RoK	100	BB	8 895 000	75 444	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008
	3 101	3 RoK	72	B	6 995 000	57 456	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340
	3 102	2 RoK	51	B	4 850 000	43 956	3 663	1 440	120	3 676	306	49 072	4 089
	3 103	1 RoK	33	B	3 695 000	32 388	2 699	1 440	120	2 378	198	36 206	3 017
	3 104	4 RoK	100	BB	9 195 000	75 444	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008
	3 201	3 RoK	72	B	6 995 000	57 456	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340
	3 202	4 RoK	84	BB	7 495 000	65 160	5 430	1 440	120	6 054	504	72 654	6 054
	3 203	4 RoK	100	BB	9 095 000	75 444	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008
	3 301	3 RoK	72	B	7 495 000	57 456	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340
	3 302	4 RoK	84	BB	8 995 000	65 160	5 430	1 440	120	6 054	504	72 654	6 054
	3 303	4 RoK	100	BB	9 695 000	75 444	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008
	3 401	3 RoK	72	B	7 650 000	57 456	4 788	1 440	120	5 189	432	64 085	5 340
	3 402	4 RoK	84	BB	9 095 000	65 160	5 430	1 440	120	6 054	504	72 654	6 054
	3 403	4 RoK	100	BB	10 000 000	75 444	6 287	1 440	120	7 207	601	84 091	7 008
S:a	89		6197		503 880 000	4 977 624	128 160	446 623				5 552 407	

1) RoK = antal rum och kök.

2) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area.

3) M=Mark, B=Balkong, FIB=Fransk balkong. Ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet

4) Arsgiften exklusive TV, bredband, telefoni och hushållsel.

5) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Preliminär arsgift för el. Debitering efter verklig förbrukning görs i efterskott.

7) Arsgift totalt, inklusive preliminär avgift för el samt avgift för tv, bredband och telefoni.

H. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Arsavgift	4 977 624	5 368 367	5 789 784	6 244 282	6 734 459	6 869 148	7 584 094	8 373 453
<i>Arsavgifter efter förbrukning eller lika belopp per lgh</i>	574 783	586 279	598 004	609 964	622 164	634 607	700 657	773 582
<i>Genomsnittlig årsavgift kr/m²</i>	896	961	1 031	1 106	1 187	1 211	1 337	1 476
Övriga intäkter	1 040 044	1 060 845	1 082 062	1 103 703	1 125 777	1 148 293	1 267 808	1 399 762
Hysesintäkter uthyrningslokaler	368 260	375 625	383 138	390 800	398 616	406 589	448 907	495 629
Nettointäkter garagesamfällighet	671 784	685 220	698 924	712 903	727 161	741 704	818 901	904 133
Summa intäkter	6 592 451	7 015 491	7 469 850	7 957 950	8 482 399	8 652 047	9 552 559	10 546 797
Kapitalkostnader								
Räntor	4 670 059	4 637 369	4 604 678	4 571 988	4 539 298	4 506 607	4 343 155	4 179 703
Räntegaranti	-1 556 686	-1 159 342	-767 446	-380 999				
Amorteringar	681 050	681 050	681 050	681 050	681 050	681 050	681 050	681 050
Driftskostnader	2 577 758	2 629 313	2 681 899	2 735 537	2 790 248	2 846 053	3 142 273	3 469 323
Övriga kostnader								
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	34 360	35 047	35 748	36 463	37 192	37 936	41 885	46 244
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	189 256
Summa likviditetspåverkande kostnader	6 406 541	6 823 437	7 235 930	7 644 040	8 047 788	8 071 647	8 208 363	8 565 576
Årets likviditetsöverskott	185 910	192 054	233 920	313 910	434 611	580 400	1 344 197	1 981 221
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Fondavsättningar	185 910	189 628	193 421	197 289	201 235	205 260	226 623	250 210
Akkumulerad fondavsättning	185 910	375 538	568 959	766 248	967 483	1 172 743	2 262 286	3 465 230
Likviditetsöverskott								
Kassa från finansiering	80 000							
Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde, inkl fondavsättning	0	2 426	40 500	116 621	233 376	375 141	1 117 573	1 731 011
Akkumulerat kassaflöde, inkl fondavsättning	80 000	82 425	122 925	239 546	472 922	848 063	4 928 138	12 709 516
Akkumulerat kassaflöde, exkl fondavsättning	265 910	457 964	691 884	1 005 794	1 440 405	2 020 805	7 190 424	16 174 745
Likviditetspåverkande kostnader, fondavsättning & överskott	6 592 451	7 015 491	7 469 850	7 957 950	8 482 399	8 652 047	9 552 559	10 546 797
Avskrivning enl K3-regelverket	6 153 149	6 153 149	6 153 149	6 153 149	6 153 149	6 153 149	6 153 149	6 256 084
Årets redovisningsmässiga resultat	-5 286 189	-5 280 045	-5 238 178	-5 158 188	-5 037 488	-4 891 698	-4 127 902	-3 593 812

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Taxeringsvärde uthyrningslokaler	3 436 000	3 504 720	3 574 814	3 646 311	3 719 237	3 793 622	4 188 465	4 624 404
Låneskuld	97 292 900	96 611 850	95 930 799	95 249 749	94 568 699	93 887 649	90 482 397	87 077 146

Förutsättningar

Årsavgift höjning år 2-5: 7,85%

Årsavgift höjning år 6-16: 2%

Årsavgifter efter förbrukning eller lika belopp per lgh och hyror höjs årligen med: 2%

Driftskostnader höjs årligen med: 2%

Antagen inflation: 2%

Antagen medelränta: 4,80%

Årlig amortering: 681 050 kr

Avskrivning enligt K3-regelverket. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men det påverkar dock inte föreningens likviditet med hänsyn till vilken avgiftsnivå, inklusive yttre fond, är bestämd. År 16 ersätts styrsystem, vilket påverkar avskrivningsbeloppet.

Avskrivningsbeloppet baseras på anskaffningsvärdet för byggnaden som har beräknats utifrån en fördelning av det totala anskaffningsvärdet med beräknat taxeringsvärde som grund.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	896	961	1 031	1 106	1 187	1 211	1 337	1 476
Antagen räntenivå + 1%	896	1 000	1 108	1 221	1 340	1 362	1 483	1 617
Antagen räntenivå + 2%	896	1 039	1 186	1 337	1 492	1 514	1 629	1 757
Antagen räntenivå - 1%	896	922	953	991	1 035	1 059	1 191	1 336
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	896	965	1 040	1 120	1 207	1 236	1 393	1 577
Antagen inflationsnivå + 2%	896	970	1 049	1 135	1 227	1 262	1 455	1 692
Antagen inflationsnivå + 3%	896	974	1 059	1 150	1 247	1 289	1 522	1 824
Antagen inflationsnivå + 4%	896	979	1 068	1 165	1 268	1 317	1 595	1 974
Antagen inflationsnivå - 1 %	896	956	1 022	1 092	1 168	1 187	1 285	1 388

I årsavgiften ingår kostnad för TV, bredband och telefoni samt preliminär kostnad för hushållsel.

Antagen räntenivå: 4,80%

Antagen inflationsnivå: 2,00%

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte - vare sig regelbundna eller av särskilda beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i utgiftsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på bostadsrättshavaren att teckna hemförsäkring.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, balkong samt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet.
4. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
5. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan entreprenaden i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Föreningens styrelse har accepterat ett erbjudande från Ikano Bostadsutveckling innehållande en räntegaranti, vilken redovisas under avsnitt D not 3. Räntegarantin avvecklas successivt under de första fyra åren och årsavgiften, som beräknas enligt andelstal, beräknas att höjas med sammanlagt cirka 35 % i genomsnitt under år 2-5 om verklig ränta och övriga antaganden överensstämmer med ekonomisk plan.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2023-06-19 för bostadsrättsföreningen, Beundra i Årstahusen org. nr: 769635-7552.

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.

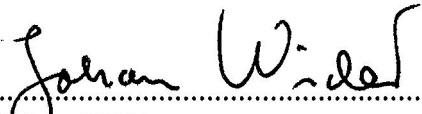
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 2023-06-26


.....
Åsa Lenmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 04 Stockholm


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

Bilaga till granskningsintyg dat 2023-06-26 för Brf Beundra i Årstahusen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2021-04-14
2. Registreringsbevis	2023-05-10
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2023-06-19
4. Aktieöverlåtelseavtal	2023-06-19
5. Köpekontrakt	2023-06-19
6. Kreditoffert Nordea	2023-06-08
7. Accept av finansieringsoffert	2023-06-16
8. Räntegaranti	2022-12-14
9. Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
10. Bygglovsbeslut	2021-02-11
11. Information från kontrollansvarig	2023-06-15
12. Hyresavtal garage	2022-12-14
13. Information angående hyresnivå	2023-06-19
14. Beräkning av hyresintäkter från garagesamfällighet	odaterad
15. Beräknade kostnader för VA	daterad
16. Bekräftelse av Ljus BTA	2023-06-16
17. Latent skatteskuld, beräkning	odaterad
18. Adressritning	odaterad
19. Avskrivningsberäkning	odaterad
20. Försäkringsbevis	2022-10-13

2023062803883

Jw