

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÅSUNDA 101****Organisationsnummer: 769635-2801****Kommun: Solna**


Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

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

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2020-05-26

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÅSUNDA 101


Anders Willner


Eva Bondelid Ager


Gerhard Makowsky

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Råsunda 101 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av ett bostadshus (slutet kvarter) innehållande sammanlagt 113 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 1 2021 och avslutas under kvartal 3 2021.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under juni 2020 och avslutas preliminärt under kvartal 3 2021, dock senast i samband med sista inflyttning.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2020-05-26. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån har skett.

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

Bygglov beviljades 2018-02-21.

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

Föreningen avser även att teckna förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § med denna ekonomiska plan som grund och ta emot förskott med totalt 11 300 000 kronor. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 5 § i bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Motorn 10, Solna kommun
Adress:	Charlottenburgsv 13-15, Råsundavägen 101 A-D, Östervägen 28 A-G
Tomtens areal:	2 179 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 6 906 kvm
Biarea enligt tabell:	ca 21 kvm
Lokalarea:	532 kvm
Byggnadens utformning:	Ett bostadshus (slutet kvarter) i 4-9 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	113 st

Parkering

64 garageplatser

3 mc-platser

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

Uthyrningslokaler

Föreningen har fem lokaler för uthyrning i gatuplan med adress Råsundavägen och Östervägen varav två lokaler är planerade för restaurangverksamhet och tre lokaler för kontor, gym eller likvärdigt.

Inteckningar och inskrivningar

Köparen medger att Solna Stad, eller den som Staden sätter i sitt ställe, att inom Fastigheten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga belysning och skyltar för allmänna gator och vägar. Exploatören medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten till förmån för Solna Stads fastighet Råsunda 4:1.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Ledningar för yttre VA, el, bredband
Grönytor, gångvägar, planteringar och belysning på gård samt utvändig entrébelysning

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme
Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum
5 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Styrelserum/ gemensamhetslokal och övernattningsrum
Utrymme för källsortering av sopor
Soprum och fettavskiljarrum för restaurang/kafé
Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd
Kabel för bredband med telefoni och TV
Varmvatten-/vattenmätare

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på packad sprängsten, pälår och plintar till berg
Stomme:	Betong
Ytterväggar:	Betong/puts, betong/plåt
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor/plåt på stålreglar
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Plåt
Trappor:	Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik, kalksten
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Trä och aluminium
Lägenhetsyttredörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer. Frånluftsvärmepump.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Lokaler: Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kyla

Kyla ej planerad för lokaler. Ev kylaggregat löses vid behov med berörd hyresgäst.

Gruppboheter

Inom byggnaden kan det komma att finnas 9 speciallägenheter med en tillhörande gemensamhetsdel samlade i huset. (Exploateringsavtal)

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kaprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Avtorkningsbart stänkskydd	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat frys och kylskåp Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa/Spisfläkt Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare/förråd	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad/dusch WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare alt kombimaskin Torkställning
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

BRF RÅSUNDA 101

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Lokalyta, torr	Parkett	Målat	Undertak av ljudabsorbenter pendlat	Pentrytrinett
Lokalyta, våt	Parkett Klinker i våtdel	Målat	Undertak av ljudabsorbenter pendlat	
Rwc	Klinker	Kakel	Undertak pendlat	Wc-stol Tvättställ

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.
Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.
Föreningen innehar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.
Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *)	602 760 000 kr
Ospecificerat (kassa)	20 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	602 780 000 kr

*) Enligt entreprenadkontraktet tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokaler i sin helhet entreprenören. Uthyrning sker till hyresgäst med momspliktig verksamhet under minst 10 år.

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2019, värdeområde	0184092
Taxeringsvärde bostäder ca	285 600 tkr
Taxeringsvärde lokaler ca	10 700 tkr
Taxeringsvärde garage ca	9 700 tkr

2020060404581

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

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

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

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	23 500 000	1	3,20%	752 000		752 000
Bottenlån	23 500 000	2	3,20%	752 000		752 000
Bottenlån	23 500 000	3	3,20%	752 000		752 000
Bottenlån	23 500 000	4	3,20%	752 000		752 000
Bottenlån	23 500 000	5	3,20%	752 000		752 000
Amortering					705 000	705 000
S:a lån	117 500 000			3 760 000	705 000	4 465 000
Insatser	275 283 000					
Upplåtelseavgifter	209 997 000					
S:a finansiering	602 780 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**4 465 000**

- 1) Beräknad lånetid 50 år.
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,20%
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

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

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

3 130 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2018 med 50 503 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

223 140

Driftskostnader b)	
Ekonomisk förvaltning c)	130 000
Styrelsearvode	45 000
Revisionsarvode	23 000
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	32 000
Vattenavgifter	145 000
Värmeavgifter	447 000
Elavgifter (exkl hushållsel)	460 000
Sophämtning (hushållssopor)	95 000
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)	435 000
Besiktning och service hissar d)	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	298 320
Försäkringar	30 000
Väderprognosstyrning	28 000
Köldmediekontroll	10 000
Diverse inkl. jour	20 000
Summa driftskostnader	2 198 320
Övriga kostnader	
Fastighetsavgift bostäder e)	
Fastighetsskatt garage	97 000
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	107 000
	204 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	7 090 460
--	------------------

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.
- b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 168 190 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.
- c) JM@home ansvarar för ekonomisk och teknisk förvaltning under ca tre år.
- d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 60 000 kr per år.
- e) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	6 906	kvm		4 422 718
Årsavgift bredband				298 320
Årsavgift varmvatten				168 190
Hyra uthyrningslokaler *)	276	kvm	1 600 kr/kvm och år	441 600
Hyra uthyrningslokaler *)	256	kvm	1 800 kr/kvm och år	460 800
Fastighetsskatt uthyrningslokaler				107 000
Hyra garage	53	st	1 500 kr/plats och mån	954 000
Hyra garage (bedöms som trånga)	4	st	1 000 kr/plats och mån	48 000
Hyra garage, laddningsplats för elbil	7	st	2 100 kr/plats och mån	176 400
Hyra garage, mc-platser	3	st	500 kr/plats och mån	18 000
Outhyrda garageplatser			2% av total intäkt garage	-23 568
Hyra övernattningsrum, gemensamhetslokal				19 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER				7 090 460
--	--	--	--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

- *) Entreprenören garanterar hyresintäkterna för kommersiella uthyrningslokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totalintäkten garanteras.
Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

ÅGENHET Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Barea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek, ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH ⁴⁾		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾	
					kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
10901	43		2 RK	0,7000%	1 927 000	663 000	2 590 000	823 000	30 959	2 580	2 640	220	33 599	2 800	1 330					
10902	97		4 RK	1,2456%	3 429 000	2 961 000	6 390 000	1 464 000	55 091	4 591	2 640	220	57 731	4 811	1 830					
11101	75		3 RK	1,0277%	2 829 000	2 511 000	5 340 000	1 208 000	45 451	3 788	2 640	220	48 091	4 008	1 530					
11102	91		4 RK	1,1911%	3 279 000	3 211 000	6 490 000	1 400 000	52 681	4 390	2 640	220	55 321	4 610	1 830					
11201	75		3 RK	1,0277%	2 829 000	2 611 000	5 440 000	1 208 000	45 451	3 788	2 640	220	48 091	4 008	1 530					
11202	91		4 RK	1,1911%	3 279 000	3 361 000	6 640 000	1 400 000	52 681	4 390	2 640	220	55 321	4 610	1 830					
11301	75		3 RK	1,0277%	2 829 000	2 711 000	5 540 000	1 208 000	45 451	3 788	2 640	220	48 091	4 008	1 530					
11302	91		4 RK	1,1911%	3 279 000	3 511 000	6 790 000	1 400 000	52 681	4 390	2 640	220	55 321	4 610	1 830					
11401	75		3 RK	1,0277%	2 829 000	2 861 000	5 690 000	1 208 000	45 451	3 788	2 640	220	48 091	4 008	1 530					
11402	91		4 RK	1,1911%	3 279 000	4 011 000	7 290 000	1 400 000	52 681	4 390	2 640	220	55 321	4 610	1 830					
11501	82		3 RK	1,0912%	3 004 000	3 486 000	6 490 000	1 282 000	48 262	4 022	2 640	220	50 902	4 242	1 530					
11502	91		4 RK	1,1911%	3 279 000	4 161 000	7 440 000	1 400 000	52 681	4 390	2 640	220	55 321	4 610	1 830					
11601	124		5 RK	1,5094%	4 155 000	9 295 000	13 450 000	1 774 000	66 755	5 563	2 640	220	69 395	5 783	2 230					
21101	110		5 RK	1,3822%	3 805 000	3 485 000	7 290 000	1 624 000	61 131	5 094	2 640	220	63 771	5 314	2 230					
21102	76		3 RK	1,0368%	2 854 000	2 486 000	5 340 000	1 218 000	45 853	3 821	2 640	220	48 493	4 041	1 530					
21201	110		5 RK	1,3822%	3 805 000	3 735 000	7 540 000	1 624 000	61 131	5 094	2 640	220	63 771	5 314	2 230					
21202	76		3 RK	1,0368%	2 854 000	2 586 000	5 440 000	1 218 000	45 853	3 821	2 640	220	48 493	4 041	1 530					
21301	110		5 RK	1,3822%	3 805 000	3 985 000	7 790 000	1 624 000	61 131	5 094	2 640	220	63 771	5 314	2 230					
21302	76		3 RK	1,0368%	2 854 000	2 686 000	5 540 000	1 218 000	45 853	3 821	2 640	220	48 493	4 041	1 530					
21401	99		4 RK	1,2638%	3 479 000	3 811 000	7 290 000	1 485 000	55 894	4 658	2 640	220	58 534	4 878	1 830					
21402	72		3 RK	1,0001%	2 753 000	2 887 000	5 640 000	1 175 000	44 230	3 686	2 640	220	46 870	3 906	1 530					
30901	77	21	2 RK	1,2184%	3 354 000	1 636 000	4 990 000	1 432 000	53 886	4 491	2 640	220	56 526	4 711	1 330					
30902	55		2 RK	0,8093%	2 228 000	862 000	3 090 000	951 000	35 795	2 983	2 640	220	38 435	3 203	1 330					
30903	46		2 RK	0,7276%	2 003 000	737 000	2 740 000	855 000	32 180	2 682	2 640	220	34 820	2 902	1 330					
31001	40		2 RK	0,6728%	1 852 000	1 088 000	2 940 000	791 000	29 754	2 480	2 640	220	32 394	2 700	1 330					
31002	81		3 RK	1,0822%	2 979 000	2 411 000	5 390 000	1 272 000	47 861	3 988	2 640	220	50 501	4 208	1 530					
31003	91		4 RK	1,1911%	3 279 000	2 461 000	5 740 000	1 400 000	52 681	4 390	2 640	220	55 321	4 610	1 830					
31004	39		2 RK	0,6637%	1 827 000	1 113 000	2 940 000	780 000	29 353	2 446	2 640	220	31 993	2 666	1 330					
31101	40		2 RK	0,6728%	1 852 000	1 238 000	3 090 000	791 000	29 754	2 480	2 640	220	32 394	2 700	1 330					
31102	91		4 RK	1,1911%	3 279 000	2 661 000	5 940 000	1 400 000	52 681	4 390	2 640	220	55 321	4 610	1 830					
31103	91		4 RK	1,1911%	3 279 000	2 561 000	5 840 000	1 400 000	52 681	4 390	2 640	220	55 321	4 610	1 830					
31104	39		2 RK	0,6637%	1 827 000	1 263 000	3 090 000	780 000	29 353	2 446	2 640	220	31 993	2 666	1 330					
31201	40		2 RK	0,6728%	1 852 000	1 338 000	3 190 000	791 000	29 754	2 480	2 640	220	32 394	2 700	1 330					
31202	91		4 RK	1,1911%	3 279 000	2 761 000	6 040 000	1 400 000	52 681	4 390	2 640	220	55 321	4 610	1 830					
31203	91		4 RK	1,1911%	3 279 000	2 661 000	5 940 000	1 400 000	52 681	4 390	2 640	220	55 321	4 610	1 830					
31204	39		2 RK	0,6637%	1 827 000	1 363 000	3 190 000	780 000	29 353	2 446	2 640	220	31 993	2 666	1 330					
31301	40		2 RK	0,6728%	1 852 000	1 488 000	3 340 000	791 000	29 754	2 480	2 640	220	32 394	2 700	1 330					
31302	91		4 RK	1,1911%	3 279 000	3 061 000	6 340 000	1 400 000	52 681	4 390	2 640	220	55 321	4 610	1 830					
31303	91		4 RK	1,1911%	3 279 000	2 961 000	6 240 000	1 400 000	52 681	4 390	2 640	220	55 321	4 610	1 830					
31304	39		2 RK	0,6637%	1 827 000	1 513 000	3 340 000	780 000	29 353	2 446	2 640	220	31 993	2 666	1 330					
40901	34		2 RK	0,6183%	1 702 000	438 000	2 140 000	727 000	27 344	2 279	2 640	220	29 984	2 499	1 330					
40902	55		2 RK	0,8093%	2 228 000	362 000	2 590 000	951 000	35 795	2 983	2 640	220	38 435	3 203	1 330					
41001	83		3 RK	1,1003%	3 029 000	1 961 000	4 990 000	1 293 000	48 664	4 055	2 640	220	51 304	4 275	1 530					
41002	41		2 RK	0,6818%	1 877 000	713 000	2 590 000	801 000	30 156	2 513	2 640	220	32 796	2 733	1 330					
41003	34		2 RK	0,6183%	1 702 000	638 000	2 340 000	727 000	27 344	2 279	2 640	220	29 984	2 499	1 330					

ÄGENHET Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Barea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾	Mark	Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT LGH	ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾	
							kkr	kr			kkr	kr	kkr	kr	kkr	kr
41004	55		2 RK		0,8093%	2 228 000	562 000	2 790 000	951 000	35 795	2 983	2 640	220	38 435	3 203	1 330
41101	111		4 RK		1,3731%	3 780 000	2 610 000	6 390 000	1 613 000	60 730	5 061	2 640	220	63 370	5 281	1 830
41102	41		2 RK		0,6818%	1 877 000	863 000	2 740 000	801 000	30 156	2 513	2 640	220	32 796	2 733	1 330
41103	34		2 RK		0,6183%	1 702 000	838 000	2 540 000	727 000	27 344	2 279	2 640	220	29 984	2 499	1 330
41104	55		2 RK		0,8093%	2 228 000	962 000	3 190 000	951 000	35 795	2 983	2 640	220	38 435	3 203	1 330
41201	111		4 RK		1,3731%	3 780 000	2 910 000	6 690 000	1 613 000	60 730	5 061	2 640	220	63 370	5 281	1 830
41202	41		2 RK		0,6818%	1 877 000	913 000	2 790 000	801 000	30 156	2 513	2 640	220	32 796	2 733	1 330
41203	34		2 RK		0,6183%	1 702 000	888 000	2 590 000	727 000	27 344	2 279	2 640	220	29 984	2 499	1 330
41204	55		2 RK		0,8093%	2 228 000	1 162 000	3 390 000	951 000	35 795	2 983	2 640	220	38 435	3 203	1 330
41301	111		4 RK		1,3731%	3 780 000	3 210 000	6 990 000	1 613 000	60 730	5 061	2 640	220	63 370	5 281	1 830
41302	41		2 RK		0,6818%	1 877 000	1 063 000	2 940 000	801 000	30 156	2 513	2 640	220	32 796	2 733	1 330
41303	34		2 RK		0,6183%	1 702 000	1 038 000	2 740 000	727 000	27 344	2 279	2 640	220	29 984	2 499	1 330
41304	55		2 RK		0,8093%	2 228 000	1 562 000	3 790 000	951 000	35 795	2 983	2 640	220	38 435	3 203	1 330
51101	55		2 RK	M	0,8093%	2 228 000	362 000	2 590 000	951 000	35 795	2 983	2 640	220	38 435	3 203	1 330
51102	34		2 RK		0,6183%	1 702 000	688 000	2 390 000	727 000	27 344	2 279	2 640	220	29 984	2 499	1 330
51103	34		2 RK		0,6183%	1 702 000	688 000	2 390 000	727 000	27 344	2 279	2 640	220	29 984	2 499	1 330
51104	100		3 RK		1,2547%	3 454 000	3 186 000	6 640 000	1 474 000	55 492	4 624	2 640	220	58 132	4 844	1 530
51105	45		2 RK	M	0,7185%	1 978 000	762 000	2 740 000	844 000	31 779	2 648	2 640	220	34 419	2 868	1 330
51106	45		2 RK	M	0,7185%	1 978 000	762 000	2 740 000	844 000	31 779	2 648	2 640	220	34 419	2 868	1 330
51107	45		2 RK	M	0,7185%	1 978 000	762 000	2 740 000	844 000	31 779	2 648	2 640	220	34 419	2 868	1 330
51108	45		2 RK	M	0,7185%	1 978 000	762 000	2 740 000	844 000	31 779	2 648	2 640	220	34 419	2 868	1 330
51109	45		2 RK	M	0,7185%	1 978 000	762 000	2 740 000	844 000	31 779	2 648	2 640	220	34 419	2 868	1 330
51110	45		2 RK	M	0,7185%	1 978 000	762 000	2 740 000	844 000	31 779	2 648	2 640	220	34 419	2 868	1 330
51201	55		2 RK		0,8093%	2 228 000	562 000	2 790 000	951 000	35 795	2 983	2 640	220	38 435	3 203	1 330
51202	34		2 RK		0,6183%	1 702 000	838 000	2 540 000	727 000	27 344	2 279	2 640	220	29 984	2 499	1 330
51203	34		2 RK		0,6183%	1 702 000	938 000	2 640 000	727 000	27 344	2 279	2 640	220	29 984	2 499	1 330
51204	100		3 RK		1,2547%	3 454 000	3 486 000	6 940 000	1 474 000	55 492	4 624	2 640	220	58 132	4 844	1 530
51205	45		2 RK		0,7185%	1 978 000	1 012 000	2 990 000	844 000	31 779	2 648	2 640	220	34 419	2 868	1 330
51206	45		2 RK		0,7185%	1 978 000	1 012 000	2 990 000	844 000	31 779	2 648	2 640	220	34 419	2 868	1 330
51207	45		2 RK		0,7185%	1 978 000	1 012 000	2 990 000	844 000	31 779	2 648	2 640	220	34 419	2 868	1 330
51208	45		2 RK		0,7185%	1 978 000	1 012 000	2 990 000	844 000	31 779	2 648	2 640	220	34 419	2 868	1 330
51209	45		2 RK		0,7185%	1 978 000	1 012 000	2 990 000	844 000	31 779	2 648	2 640	220	34 419	2 868	1 330
51210	45		2 RK		0,7185%	1 978 000	1 012 000	2 990 000	844 000	31 779	2 648	2 640	220	34 419	2 868	1 330
51301	55		2 RK		0,8093%	2 228 000	962 000	3 190 000	951 000	35 795	2 983	2 640	220	38 435	3 203	1 330
51302	34		2 RK		0,6183%	1 702 000	988 000	2 690 000	727 000	27 344	2 279	2 640	220	29 984	2 499	1 330
51303	34		2 RK		0,6183%	1 702 000	988 000	2 690 000	727 000	27 344	2 279	2 640	220	29 984	2 499	1 330
51304	100		3 RK		1,2547%	3 454 000	3 636 000	7 090 000	1 474 000	55 492	4 624	2 640	220	58 132	4 844	1 530
51305	45		2 RK		0,7185%	1 978 000	1 112 000	3 090 000	844 000	31 779	2 648	2 640	220	34 419	2 868	1 330
51306	45		2 RK		0,7185%	1 978 000	1 112 000	3 090 000	844 000	31 779	2 648	2 640	220	34 419	2 868	1 330
51307	45		2 RK		0,7185%	1 978 000	1 112 000	3 090 000	844 000	31 779	2 648	2 640	220	34 419	2 868	1 330
51308	45		2 RK		0,7185%	1 978 000	1 112 000	3 090 000	844 000	31 779	2 648	2 640	220	34 419	2 868	1 330
51309	45		2 RK		0,7185%	1 978 000	1 112 000	3 090 000	844 000	31 779	2 648	2 640	220	34 419	2 868	1 330
51310	45		2 RK		0,7185%	1 978 000	1 112 000	3 090 000	844 000	31 779	2 648	2 640	220	34 419	2 868	1 330
51401	55		2 RK		0,8093%	2 228 000	1 162 000	3 390 000	951 000	35 795	2 983	2 640	220	38 435	3 203	1 330
51402	34		2 RK		0,6183%	1 702 000	1 038 000	2 740 000	727 000	27 344	2 279	2 640	220	29 984	2 499	1 330

LÄGENHET Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Biarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH ⁴⁾		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT TOTAL per mån		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾ per mån	
					kr	kvm	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
51403	34		2 RK	0,6183%	1 702 000	1 038 000	2 740 000	727 000	27 344	2 279	2 640	220	29 984	2 499	1 330							
51404	100		4 RK	1,2729%	3 504 000	3 736 000	7 240 000	1 496 000	56 296	4 691	2 640	220	58 936	4 911	1 830							
51405	45		2 RK	0,7185%	1 978 000	1 212 000	3 190 000	844 000	31 779	2 648	2 640	220	34 419	2 868	1 330							
51406	45		2 RK	0,7185%	1 978 000	1 212 000	3 190 000	844 000	31 779	2 648	2 640	220	34 419	2 868	1 330							
51407	45		2 RK	0,7185%	1 978 000	1 212 000	3 190 000	844 000	31 779	2 648	2 640	220	34 419	2 868	1 330							
51408	45		2 RK	0,7185%	1 978 000	1 212 000	3 190 000	844 000	31 779	2 648	2 640	220	34 419	2 868	1 330							
51409	45		2 RK	0,7185%	1 978 000	1 212 000	3 190 000	844 000	31 779	2 648	2 640	220	34 419	2 868	1 330							
51410	45		2 RK	0,7185%	1 978 000	1 212 000	3 190 000	844 000	31 779	2 648	2 640	220	34 419	2 868	1 330							
51501	55		2 RK	0,8093%	2 228 000	1 562 000	3 790 000	951 000	35 795	2 983	2 640	220	38 435	3 203	1 330							
51502	34		2 RK	0,6183%	1 702 000	1 188 000	2 890 000	727 000	27 344	2 279	2 640	220	29 984	2 499	1 330							
51503	34		2 RK	0,6183%	1 702 000	1 188 000	2 890 000	727 000	27 344	2 279	2 640	220	29 984	2 499	1 330							
51504	100		4 RK	1,2729%	3 504 000	3 936 000	7 440 000	1 496 000	56 296	4 691	2 640	220	58 936	4 911	1 830							
51505	45		2 RK	0,7185%	1 978 000	1 362 000	3 340 000	844 000	31 779	2 648	2 640	220	34 419	2 868	1 330							
51506	45		2 RK	0,7185%	1 978 000	1 362 000	3 340 000	844 000	31 779	2 648	2 640	220	34 419	2 868	1 330							
51507	45		2 RK	0,7185%	1 978 000	1 362 000	3 340 000	844 000	31 779	2 648	2 640	220	34 419	2 868	1 330							
51508	45		2 RK	0,7185%	1 978 000	1 362 000	3 340 000	844 000	31 779	2 648	2 640	220	34 419	2 868	1 330							
51509	45		2 RK	0,7185%	1 978 000	1 362 000	3 340 000	844 000	31 779	2 648	2 640	220	34 419	2 868	1 330							
51510	45		2 RK	0,7185%	1 978 000	1 362 000	3 340 000	844 000	31 779	2 648	2 640	220	34 419	2 868	1 330							
51601	34		2 RK	0,6183%	1 702 000	1 338 000	3 040 000	727 000	27 344	2 279	2 640	220	29 984	2 499	1 330							
51602	100		4 RK	1,2729%	3 504 000	4 086 000	7 590 000	1 496 000	56 296	4 691	2 640	220	58 936	4 911	1 830							
51603	80		4 RK	1,0912%	3 004 000	3 586 000	6 590 000	1 282 000	48 262	4 022	2 640	220	50 902	4 242	1 830							
51604	80		4 RK	1,0912%	3 004 000	3 586 000	6 590 000	1 282 000	48 262	4 022	2 640	220	50 902	4 242	1 830							
51605	80		4 RK	1,0912%	3 004 000	3 386 000	6 390 000	1 282 000	48 262	4 022	2 640	220	50 902	4 242	1 830							
Justerings				0,0014%				9 000														
SUMMA	6 906	21	113	100,0000%	275 283 000	209 997 000	485 280 000	117 500 000	4 422 718	298 320	4 721 038	168 190										

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Hushållsel inklusive el för handdukstork samt utökad bredband, samfällsavgifter telefoni samt utökad TV.
Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

Möjlighet till trygghetslarm via föreningens fiberanslutning finns. För trygghetslarm ska respektive bostadsrättshavare teckna enskilda abonnemang.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong eller terrass. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.
Lägenhet 40901, 41001, 41002, 41003, 41004, 51102, 51103, 51201, 51202 har varken mark, balkong eller terrass. Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

1) Angiven boarea/biarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea/biarea.
Mindre avvikelser i funktion eller boarea/biarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrätterns insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.

Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.

4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.

5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Varmvattenförbrukning är baserad på snitförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

F. EKONOMISK PROGNOIS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2 2%
 Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2 1%
 Driftkostnadsökning (inflation), per år 2%
 Räntenivå, genomsnitt 3,20%

Taxeringsvärde FFT 2019, tkr

Bostäder: 285 600
 Garage: 9 700
 Uthyringslokaler: 10 700

Uppräkning Fastighetsskatt per år
 2,0% 1,0%
 2,0% 1,0%

År : 1 2 3 4 5 6 11 16
 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2031 2036

Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)

Räntor	tkr	-3 760	-3 737	-3 713	-3 686	-3 657	-3 626	-3 438	-3 196
Amorteringar	tkr	-705	-772	-839	-907	-974	-1 041	-1 377	-1 713
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-2 198	-2 242	-2 287	-2 333	-2 380	-2 488	-2 748	-3 033
Fastighetsskatt garage & lokal	tkr	-204	-208	-212	-216	-221	-225	-249	-275
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-222
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-6 867	-6 959	-7 051	-7 142	-7 232	-7 380	-7 812	-8 439

Årsavgift, genomsnitt 708 722 737 751 766 782 863 953

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr	4 889	4 987	5 087	5 189	5 293	5 399	5 961	6 582
Övriga intäkter	tkr	2 201	2 223	2 245	2 267	2 290	2 313	2 431	2 555
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	7 090	7 210	7 332	7 456	7 583	7 712	8 392	9 137
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	223	251	281	314	351	332	580	698

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	20							
KASSABEHÅLLNING	tkr	243	494	775	1 089	1 440	1 772	4 141	7 803
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	223	446	669	892	1 115	1 338	2 453	3 568

Avskrivning för löpande räkningsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggnadskostnad från Statistiska centralbyrån.
 Avskrivning (byggnad) tkr -3 130 -3 130 -3 130 -3 130 -3 130 -3 130 -3 130 -3 130 -3 130

Bokföringsmässigt resultat tkr -2 425 -2 330 -2 233 -2 132 -2 028 -1 980 -1 396 -942
 Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för hisservice som år 1-5 ingår i entreprenaden.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr 6 867	6 959	7 051	7 142	7 232	7 380	7 812	8 439

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2020-05-05 ökar med 2,3%
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,3%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,20%
- innehåller räntenivå per 2020-05-05	0,89%
- och en reserv för ränteökning	2,31%
Total ränta i finansieringsplan	3,20%

B: Om räntenivån per 2020-05-05 ökar med 3% , dvs ca 0,7% över antagen ränta i finansieringsplan:								
Ränta	tkr 823	818	812	806	800	793	752	699
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr 223	223	223	223	223	223	223	223
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr -223	-251	-281	-314	-351	-332	-580	-698
Behov årsavgiftshöjning:	tkr 823	790	754	715	672	684	395	224

C: Drifstkostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%								
ökar den totala kostnaden med:	tkr 0	22	45	69	95	121	275	466

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	45 459 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	80 812 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)³	70 056 kr	
Lån och belåningsgrad⁴	15 753 kr	19%
Lån³	16 963 kr	
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten (snittvärde)³	682 kr	
Årsavgift varmvatten³	24 kr	
Driftskostnad	295 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	420 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁵	162 kr	
Fondavsättning och amortering⁵	192 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	57 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 13 260 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea (och) biarea samt lokalarea avsedd för uthyrning.

³ Avser enbart upplåten boarea (och) biarea.

⁴ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁵ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Råsunda 101, Solna kommun, med org.nr 769635-2801, 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.

Bostadsrättsföreningen omfattar 113 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och 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 existerar 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 2020-05-27



Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB



Peter Wipp
Civilingenjör
Punkhöjden Fastigetsekonomi 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. 2020-05-26

Stadgar för Brf Råsunda 101 registrerade 2017-09-12

Registreringsbevis för Brf Råsunda 101

Bygglov beviljat på fastigheten Motorn 10, Solna kommun dat. 2018-02-21

Totalentreprenadkontrakt, jämte bilagor, avseende uppförande av 113 lägenheter med tillhörande gemensamma utrymmen, garage och fem lokaler i ett flerbostadshus på fastigheten Motorn 10, Solna kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Råsunda 101, dat. 2020-05-26

Köpekontrakt gällande fastigheten Motorn 10, Solna kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Råsunda 101, dat. 2020-05-26

Accepterad offert avseende finansieringen av Brf Råsunda 101 dat 2018-05-30 samt uppdaterade räntor dat. 2020-05-05

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Underhållsplan dat. 2020-04-27

