

**EKONOMISK PLAN****BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TIMMERKAJEN****Organisationsnummer: 769637-0001****Kommun: Södertälje**

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 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 5
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 6
	Lägenhetstabell	Sida 7
F.	Ekonomisk prognos	Sida 10
G.	Känslighetsanalys	Sida 11
H.	Nyckeltal	Sida 12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2020-06-22

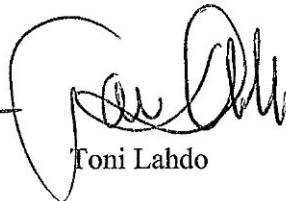
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TIMMERKAJEN



Eva Bondelid Ager



Erik Barkman



Toni Lahdo

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Timmerkajen 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 fyra bostadshus innehållande sammanlagt 94 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under Q1 2021 och avslutas under Q2 2021.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under Q3 2020 och avslutas preliminärt under kvartal Q2 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 2020-06-22. 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 skett.

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

Bygglov beviljades 2019-05-13.

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

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Del av Sågverket 3, Södertälje
Adress:	Sågverksvägen 31-41
Tomtens areal:	ca 7 858 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 6 216 kvm
Byggnadernas utformning:	4 bostadshus i 5 respektive 6 våningar, källare i 2 av husen.
Antal bostadslägenheter:	94 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

### Parkering

80 öppna parkeringsplatser varav 11 st elfladdplatser och 4 st handikappsplatser med motorvärmare. Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

### Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Fastigheten belastas av ett officialservitut för gångväg och en ledningsrätt för vatten och avlopp. Fastigheten belastas även av en markupplåtelse avseende ledningar för spillvatten och dagvatten.

### 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

Angöringsväg

Område för sopkasuner

Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats och belysning

### Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum

4 hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Utrymme för källsortering av sopor.

Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/vattenmätare

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar och plintar till berg
Stomme:	Betongväggar i stomme och fasad
Ytterväggar:	Målade matrisgjutna betongväggar
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Plåt
Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betongelement
Entrépartier:	Dörrblad och karm i aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

### Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

### Ventilation

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

### 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.

**BRF TIMMERKAJEN**

**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 Avtorkbart stänkskydd	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat frys och kylskåp Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad/dusch WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, alt. Kombi tvätt/tork placerade i badrum Handdukstork för våtrum med platta på mark på plan 10. Övriga torkställning.

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

**Försäkring**

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.  
Fastigheten 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 ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

**C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt.	333 690 000 kr
Ospecificerat (kassa)	<u>10 000 kr</u>
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>333 700 000 kr</b>
<b>Uppskattat taxeringsvärde (tkr)</b>	
Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2019, värdeområde	0181348
Taxeringsvärde bostäder ca	107 200 tkr
varav mark ca 15 716 tkr och byggnad ca 91 484 tkr	

**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	15 900 000	1	3,20%	508 800		508 800
Bottenlån	15 900 000	2	3,10%	492 900		492 900
Bottenlån	15 900 000	3	3,20%	508 800		508 800
Bottenlån	15 900 000	4	3,20%	508 800		508 800
Bottenlån	15 900 000	5	3,30%	524 700		524 700
Amortering					477 000	477 000
S:a lån	79 500 000			2 544 000	477 000	3 021 000
Insatser	151 028 000					
Upplåtelseavgifter	103 172 000					
<b>S:a finansiering</b>	<b>333 700 000</b>					

**Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**

**3 021 000**

- 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:

2 616 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

**186 480**

<b>Driftskostnader b)</b>	
Ekonomisk förvaltning c)	115 800
Styrelsearvode	45 000
Revisionsarvode	21 000
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	28 000
Vattenavgifter	232 000
Värmeavgifter	226 000
Elavgifter (exkl hushållsel)	325 000
Sophämtning (hushållssopor)	118 000
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)	492 600
Besiktning och service hissar d)	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	248 160
Försäkringar	35 000
Väderprognosstyrning	28 000
Köldmediekontroll	9 000
Diverse inkl. jour	9 800
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 933 360</b>
<b>Övriga kostnader</b>	
Fastighetsavgift bostäder h)	0

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar</b>	<b>5 140 840</b>
--	------------------

- 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 143 020 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.
- c) JM@home ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning under ca tre år.
- d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 48 000 kr per år.
- h) 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	6 216	kvm		4 185 060
Årsavgift bredband				248 160
Årsavgift varmvatten				143 020
Avgift öppna hk plats ink motorvärmar	4	st	750 kr/plats och mån	36 000
Avgift öppna p-platser	65	st	500 kr/plats och mån	390 000
Avgift öppna p-platser, elladdplatser	11	st	1 050 kr/plats och mån	138 600

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b>	<b>5 140 840</b>
--	------------------

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

LÄGENHET Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kvm	Storlek <sup>2)</sup> Mark	Andelstal <sup>3)</sup> %	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH <sup>4)</sup>	ÅRSAVGIFT LGH	ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>5)</sup>		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN <sup>6)</sup>
					kr	kr					kr	kr	per mån	per mån	
11001	75	3 RK	1,1620%	1 755 000	695 000	2 450 000	924 000	48 632	4 053	2 640	220	51 272	4 273	1 530	
11002	44	2 RK	0,8018%	1 211 000	339 000	1 550 000	637 000	33 557	2 796	2 640	220	36 197	3 016	1 330	
11003	75	3 RK	1,1620%	1 755 000	845 000	2 600 000	924 000	48 632	4 053	2 640	220	51 272	4 273	1 530	
11004	41	2 RK	0,7714%	1 165 000	535 000	1 700 000	613 000	32 283	2 690	2 640	220	34 923	2 910	1 330	
11005	71	3 RK	1,1210%	1 693 000	957 000	2 650 000	891 000	46 914	3 910	2 640	220	49 554	4 130	1 530	
11101	83	4 RK	1,2647%	1 910 000	1 390 000	3 300 000	1 005 000	52 927	4 411	2 640	220	55 567	4 631	1 930	
11102	54	2 RK	0,9051%	1 367 000	683 000	2 050 000	720 000	37 880	3 157	2 640	220	40 520	3 377	1 330	
11103	75	3 RK	1,1620%	1 755 000	1 145 000	2 900 000	924 000	48 632	4 053	2 640	220	51 272	4 273	1 530	
11104	41	2 RK	0,7714%	1 165 000	735 000	1 900 000	613 000	32 283	2 690	2 640	220	34 923	2 910	1 330	
11105	71	3 RK	1,1210%	1 693 000	1 107 000	2 800 000	891 000	46 914	3 910	2 640	220	49 554	4 130	1 530	
11201	83	4 RK	1,2647%	1 910 000	1 490 000	3 400 000	1 005 000	52 927	4 411	2 640	220	55 567	4 631	1 930	
11202	54	2 RK	0,9051%	1 367 000	783 000	2 150 000	720 000	37 880	3 157	2 640	220	40 520	3 377	1 330	
11203	75	3 RK	1,1620%	1 755 000	1 295 000	3 050 000	924 000	48 632	4 053	2 640	220	51 272	4 273	1 530	
11204	41	2 RK	0,7714%	1 165 000	835 000	2 000 000	613 000	32 283	2 690	2 640	220	34 923	2 910	1 330	
11205	71	3 RK	1,1210%	1 693 000	1 257 000	2 950 000	891 000	46 914	3 910	2 640	220	49 554	4 130	1 530	
11301	83	4 RK	1,2647%	1 910 000	1 640 000	3 550 000	1 005 000	52 927	4 411	2 640	220	55 567	4 631	1 930	
11302	54	2 RK	0,9051%	1 367 000	883 000	2 250 000	720 000	37 880	3 157	2 640	220	40 520	3 377	1 330	
11303	75	3 RK	1,1620%	1 755 000	1 445 000	3 200 000	924 000	48 632	4 053	2 640	220	51 272	4 273	1 530	
11304	41	2 RK	0,7714%	1 165 000	935 000	2 100 000	613 000	32 283	2 690	2 640	220	34 923	2 910	1 330	
11305	71	3 RK	1,1210%	1 693 000	1 407 000	3 100 000	891 000	46 914	3 910	2 640	220	49 554	4 130	1 530	
11401	76	3 RK	1,2084%	1 825 000	925 000	2 750 000	961 000	50 572	4 214	2 640	220	53 212	4 434	1 530	
11402	50	2 RK	0,8793%	1 328 000	722 000	2 050 000	699 000	36 800	3 067	2 640	220	39 440	3 287	1 330	
11403	112	4 RK	1,6196%	2 446 000	2 354 000	4 800 000	1 288 000	67 780	5 648	2 640	220	70 420	5 868	1 930	
11404	66	2 RK	1,0746%	1 623 000	1 977 000	3 600 000	854 000	44 974	3 748	2 640	220	47 614	3 968	1 330	
21001	49	2 RK	0,8535%	1 289 000	361 000	1 650 000	679 000	35 719	2 977	2 640	220	38 359	3 197	1 330	
21002	89	4 RK	1,3269%	2 004 000	1 296 000	3 300 000	1 055 000	55 532	4 628	2 640	220	58 172	4 848	1 930	
21003	41	2 RK	0,7714%	1 165 000	535 000	1 700 000	613 000	32 283	2 690	2 640	220	34 923	2 910	1 330	
21004	71	3 RK	1,1210%	1 693 000	907 000	2 600 000	891 000	46 914	3 910	2 640	220	49 554	4 130	1 530	
21101	83	4 RK	1,2647%	1 910 000	1 340 000	3 250 000	1 005 000	52 927	4 411	2 640	220	55 567	4 631	1 930	
21102	54	2 RK	0,9051%	1 367 000	683 000	2 050 000	720 000	37 880	3 157	2 640	220	40 520	3 377	1 330	
21103	75	3 RK	1,1620%	1 755 000	1 095 000	2 850 000	924 000	48 632	4 053	2 640	220	51 272	4 273	1 530	
21104	41	2 RK	0,7714%	1 165 000	735 000	1 900 000	613 000	32 283	2 690	2 640	220	34 923	2 910	1 330	
21105	71	3 RK	1,1210%	1 693 000	1 057 000	2 750 000	891 000	46 914	3 910	2 640	220	49 554	4 130	1 530	
21201	83	4 RK	1,2647%	1 910 000	1 440 000	3 350 000	1 005 000	52 927	4 411	2 640	220	55 567	4 631	1 930	
21202	54	2 RK	0,9051%	1 367 000	783 000	2 150 000	720 000	37 880	3 157	2 640	220	40 520	3 377	1 330	
21203	75	3 RK	1,1620%	1 755 000	1 245 000	3 000 000	924 000	48 632	4 053	2 640	220	51 272	4 273	1 530	
21204	41	2 RK	0,7714%	1 165 000	835 000	2 000 000	613 000	32 283	2 690	2 640	220	34 923	2 910	1 330	
21205	71	3 RK	1,1210%	1 693 000	1 207 000	2 900 000	891 000	46 914	3 910	2 640	220	49 554	4 130	1 530	
21301	83	4 RK	1,2647%	1 910 000	1 590 000	3 500 000	1 005 000	52 927	4 411	2 640	220	55 567	4 631	1 930	
21302	54	2 RK	0,9051%	1 367 000	883 000	2 250 000	720 000	37 880	3 157	2 640	220	40 520	3 377	1 330	
21303	75	3 RK	1,1620%	1 755 000	1 395 000	3 150 000	924 000	48 632	4 053	2 640	220	51 272	4 273	1 530	
21304	41	2 RK	0,7714%	1 165 000	935 000	2 100 000	613 000	32 283	2 690	2 640	220	34 923	2 910	1 330	



LÄGENHET Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kvm	Storlek <sup>2)</sup> Mark	Andelstal <sup>3)</sup> %	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT	UPPLÅTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH <sup>4)</sup>	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>5)</sup>		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSVAVGIFT VARMVATTEN <sup>6)</sup>
					kr	kr				kr	kr	kr	kr	kr	kr	
21305	71	3 RK	1,1210%	1 693 000	1 357 000	3 050 000	891 000	46 914	3 910	2 640	220	49 554	4 130	1 530		
21401	76	3 RK	1,2084%	1 825 000	925 000	2 750 000	961 000	50 572	4 214	2 640	220	53 212	4 434	1 530		
21402	50	2 RK	0,8793%	1 328 000	722 000	2 050 000	699 000	36 800	3 067	2 640	220	39 440	3 287	1 330		
21403	112	4 RK	1,6196%	2 446 000	2 354 000	4 800 000	1 288 000	67 780	5 648	2 640	220	70 420	5 868	1 930		
21404	66	2 RK	1,0746%	1 623 000	1 927 000	3 550 000	854 000	44 974	3 748	2 640	220	47 614	3 968	1 330		
31001	75	3 RK	1,1620%	1 755 000	695 000	2 450 000	924 000	48 632	4 053	2 640	220	51 272	4 273	1 530		
31002	44	2 RK	0,8018%	1 211 000	339 000	1 550 000	637 000	33 557	2 796	2 640	220	36 197	3 016	1 330		
31003	75	3 RK	1,1620%	1 755 000	795 000	2 550 000	924 000	48 632	4 053	2 640	220	51 272	4 273	1 530		
31004	41	2 RK	0,7714%	1 165 000	535 000	1 700 000	613 000	32 283	2 690	2 640	220	34 923	2 910	1 330		
31005	71	3 RK	1,1210%	1 693 000	907 000	2 600 000	891 000	46 914	3 910	2 640	220	49 554	4 130	1 530		
31101	83	4 RK	1,2647%	1 910 000	1 390 000	3 300 000	1 005 000	52 927	4 411	2 640	220	55 567	4 631	1 930		
31102	54	2 RK	0,9051%	1 367 000	683 000	2 050 000	720 000	37 880	3 157	2 640	220	40 520	3 377	1 330		
31103	75	3 RK	1,1620%	1 755 000	1 095 000	2 850 000	924 000	48 632	4 053	2 640	220	51 272	4 273	1 530		
31104	41	2 RK	0,7714%	1 165 000	735 000	1 900 000	613 000	32 283	2 690	2 640	220	34 923	2 910	1 330		
31105	71	3 RK	1,1210%	1 693 000	1 057 000	2 750 000	891 000	46 914	3 910	2 640	220	49 554	4 130	1 530		
31201	83	4 RK	1,2647%	1 910 000	1 490 000	3 400 000	1 005 000	52 927	4 411	2 640	220	55 567	4 631	1 930		
31202	54	2 RK	0,9051%	1 367 000	783 000	2 150 000	720 000	37 880	3 157	2 640	220	40 520	3 377	1 330		
31203	75	3 RK	1,1620%	1 755 000	1 245 000	3 000 000	924 000	48 632	4 053	2 640	220	51 272	4 273	1 530		
31204	41	2 RK	0,7714%	1 165 000	835 000	2 000 000	613 000	32 283	2 690	2 640	220	34 923	2 910	1 330		
31205	71	3 RK	1,1210%	1 693 000	1 207 000	2 900 000	891 000	46 914	3 910	2 640	220	49 554	4 130	1 530		
31301	83	4 RK	1,2647%	1 910 000	1 640 000	3 550 000	1 005 000	52 927	4 411	2 640	220	55 567	4 631	1 930		
31302	54	2 RK	0,9051%	1 367 000	883 000	2 250 000	720 000	37 880	3 157	2 640	220	40 520	3 377	1 330		
31303	75	3 RK	1,1620%	1 755 000	1 395 000	3 150 000	924 000	48 632	4 053	2 640	220	51 272	4 273	1 530		
31304	41	2 RK	0,7714%	1 165 000	935 000	2 100 000	613 000	32 283	2 690	2 640	220	34 923	2 910	1 330		
31305	71	3 RK	1,1210%	1 693 000	1 357 000	3 050 000	891 000	46 914	3 910	2 640	220	49 554	4 130	1 530		
31401	76	3 RK	1,2084%	1 825 000	925 000	2 750 000	961 000	50 572	4 214	2 640	220	53 212	4 434	1 530		
31402	50	2 RK	0,8793%	1 328 000	722 000	2 050 000	699 000	36 800	3 067	2 640	220	39 440	3 287	1 330		
31403	112	4 RK	1,6196%	2 446 000	2 304 000	4 750 000	1 288 000	67 780	5 648	2 640	220	70 420	5 868	1 930		
31404	66	2 RK	1,0746%	1 623 000	1 977 000	3 600 000	854 000	44 974	3 748	2 640	220	47 614	3 968	1 330		
41001	49	2 RK	0,8535%	1 289 000	361 000	1 650 000	679 000	35 719	2 977	2 640	220	38 359	3 197	1 330		
41002	89	4 RK	1,3269%	2 004 000	1 296 000	3 300 000	1 055 000	55 532	4 628	2 640	220	58 172	4 848	1 930		
41003	41	2 RK	0,7714%	1 165 000	535 000	1 700 000	613 000	32 283	2 690	2 640	220	34 923	2 910	1 330		
41004	71	3 RK	1,1210%	1 693 000	857 000	2 550 000	891 000	46 914	3 910	2 640	220	49 554	4 130	1 530		
41101	83	4 RK	1,2647%	1 910 000	1 340 000	3 250 000	1 005 000	52 927	4 411	2 640	220	55 567	4 631	1 930		
41102	54	2 RK	0,9051%	1 367 000	683 000	2 050 000	720 000	37 880	3 157	2 640	220	40 520	3 377	1 330		
41103	75	3 RK	1,1620%	1 755 000	995 000	2 750 000	924 000	48 632	4 053	2 640	220	51 272	4 273	1 530		
41104	41	2 RK	0,7714%	1 165 000	735 000	1 900 000	613 000	32 283	2 690	2 640	220	34 923	2 910	1 330		
41105	71	3 RK	1,1210%	1 693 000	1 007 000	2 700 000	891 000	46 914	3 910	2 640	220	49 554	4 130	1 530		
41201	83	4 RK	1,2647%	1 910 000	1 440 000	3 350 000	1 005 000	52 927	4 411	2 640	220	55 567	4 631	1 930		
41202	54	2 RK	0,9051%	1 367 000	783 000	2 150 000	720 000	37 880	3 157	2 640	220	40 520	3 377	1 330		
41203	75	3 RK	1,1620%	1 755 000	1 145 000	2 900 000	924 000	48 632	4 053	2 640	220	51 272	4 273	1 530		
41204	41	2 RK	0,7714%	1 165 000	835 000	2 000 000	613 000	32 283	2 690	2 640	220	34 923	2 910	1 330		



LÄGENHET Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kv/m	Storlek <sup>2)</sup> Mark Andelstal <sup>3)</sup> %	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH <sup>4)</sup>	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>5)</sup>		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN <sup>6)</sup>	
				kr	kr			kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
41205	71	3 RK	1 693 000	1 157 000	2 850 000	891 000	46 914	3 910	2 640	220	49 554	4 130	1 530		
41301	83	4 RK	1 910 000	1 590 000	3 500 000	1 005 000	52 927	4 411	2 640	220	55 567	4 631	1 930		
41302	54	2 RK	1 367 000	933 000	2 300 000	720 000	37 880	3 157	2 640	220	40 520	3 377	1 330		
41303	75	3 RK	1 755 000	1 395 000	3 150 000	924 000	48 632	4 053	2 640	220	51 272	4 273	1 530		
41304	41	2 RK	1 165 000	935 000	2 100 000	613 000	32 283	2 690	2 640	220	34 923	2 910	1 330		
41305	71	3 RK	1 693 000	1 307 000	3 000 000	891 000	46 914	3 910	2 640	220	49 554	4 130	1 530		
41401	76	3 RK	1 825 000	925 000	2 750 000	961 000	50 572	4 214	2 640	220	53 212	4 434	1 530		
41402	50	2 RK	1 328 000	772 000	2 100 000	699 000	36 800	3 067	2 640	220	39 440	3 287	1 330		
41403	112	4 RK	2 446 000	2 304 000	4 750 000	1 288 000	67 780	5 648	2 640	220	70 420	5 868	1 930		
41404	66	2 RK	1 623 000	1 927 000	3 550 000	854 000	44 974	3 748	2 640	220	47 614	3 968	1 330		
Justering						2 000	-8				-8				
<b>SUMMA</b>	<b>6 216</b>	<b>94</b>	<b>151 028 000</b>	<b>103 172 000</b>	<b>254 200 000</b>	<b>79 500 000</b>	<b>4 185 060</b>	<b>248 160</b>	<b>4 433 220</b>	<b>143 020</b>					

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Hushållsel inklusive el för handdukstork, el för komfortvärme (vätrum med platta på mark på plan 10) och el för frånluftsfläkt i kök samt utökat bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV. Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong. Omfattning framgår av bilaga till upplåtelseavtal. Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

1) Angiven boarea/biarea (cirka) är baserad på en på rinning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea/biarea.

2) Mindre avvikelser i funktion eller boarea/biarea påverkar inte de fastställda insatserna.

3) Antal rum (R) och kök (K).

4) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

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

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

7) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

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

## BRF TIMMERKAJEN

**F. EKONOMISK PROGNOS****Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2 2%

Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2 1%

Driftskostnadsökning (inflation), per år 2%

Räntenivå, genomsnitt 3,20%

**Taxeringsvärde FFT 2019, tkr**

Bostäder: 107 200 per år

År :	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
<b>Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)</b>								
Räntor	tkr -2 544	-2 529	-2 512	-2 494	-2 474	-2 453	-2 326	-2 162
Amorteringar	tkr -477	-522	-568	-613	-659	-704	-932	-1 159
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr -1 933	-1 972	-2 011	-2 051	-2 092	-2 182	-2 409	-2 659
Fastighetsavgift bostäder	tkr 0	0	0	0	0	0	0	-178
<b>SUMMA UTBETALNINGAR</b>	<b>tkr -4 954</b>	<b>-5 023</b>	<b>-5 091</b>	<b>-5 158</b>	<b>-5 225</b>	<b>-5 339</b>	<b>-5 667</b>	<b>-6 158</b>

Årsavgift, genomsnitt kr/kvm 736 751 766 781 797 813 897 991

**Inbetalningar**

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr 4 576	4 668	4 761	4 856	4 953	5 052	5 577	6 158
Övriga intäkter	tkr 565	571	577	583	589	595	625	655
<b>SUMMA INBETALNINGAR</b>	<b>tkr 5 141</b>	<b>5 239</b>	<b>5 338</b>	<b>5 439</b>	<b>5 542</b>	<b>5 647</b>	<b>6 202</b>	<b>6 813</b>
<b>ÅRETS NETTOBETALNINGAR</b>	<b>tkr 187</b>	<b>216</b>	<b>247</b>	<b>281</b>	<b>317</b>	<b>308</b>	<b>535</b>	<b>655</b>

**Föreningens kassa**

Ingående saldo	tkr 10							
<b>KASSABEHÅLLNING</b>	<b>tkr 197</b>	<b>413</b>	<b>660</b>	<b>941</b>	<b>1 258</b>	<b>1 566</b>	<b>3 759</b>	<b>7 123</b>

varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll

tkr 186 372 558 744 930 1 116 2 046 2 976

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 byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad) tkr -2 616 -2 616 -2 616 -2 616 -2 616 -2 616 -2 616 -2 616

Bokföringsmässigt resultat tkr -2 138 -2 064 -1 987 -1 908 -1 826 -1 790 -1 335 -988

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

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

## BRF TIMMERKAJEN

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	4 954	5 023	5 091	5 158	5 225	5 667	6 158

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2020-05-28 ökar med 2,2%  
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,2%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,20%
- innehåller räntenivå per 2020-05-28	0,97%
- och en reserv för ränteökning	2,23%
Total ränta i finansieringsplan	3,20%

B: Om räntenivån per 2020-05-28 ökar med 3% , dvs ca 0,8% över antagen ränta i finansieringsplan:	tkr	636	632	628	623	619	613	581	541
Ränta	tkr	186	186	186	186	186	186	186	186
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	-187	-216	-247	-281	-317	-308	-535	-655
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	635	602	567	528	488	491	232	72
Behov årsavgiftshöjning:	tkr								

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

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr	0	19	40	61	83	107	241	410
ökar den totala kostnaden med:	tkr								

e

**H. NYCKELTAL**

	kr/BTA <sup>1</sup>	
<b>Anskaffningsvärde</b>	34 957 kr	
	kr/kvm <sup>2</sup>	
<b>Anskaffningsvärde</b>	53 684 kr	
<b>Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)</b>	40 894 kr	
<b>Lån och belåningsgrad<sup>3</sup></b>	12 790 kr	24%
<b>Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten (snittvärde)</b>	713 kr	
<b>Årsavgift varmvatten</b>	23 kr	
<b>Driftskostnad</b>	311 kr	
<b>Kassaflöde</b>	30 kr	
<b>Avskrivning</b>	421 kr	
<b>Fondavsättning</b>	30 kr	
<b>Amortering<sup>4</sup></b>	132 kr	
<b>Fondavsättning och amortering<sup>4</sup></b>	162 kr	
<b>Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år</b>	124 kr	

<sup>1</sup> Total bruttoarea uppgår till 9 546 kvm.

<sup>2</sup> Med kvm avses upplåten boarea.

<sup>3</sup> Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

<sup>4</sup> Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2020-06-22 för bostadsrättsföreningen Timmerkajen, org. nr: 769637-0001.

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 beräknad slutlig 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.

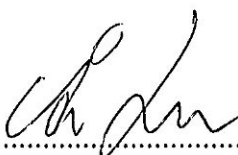
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

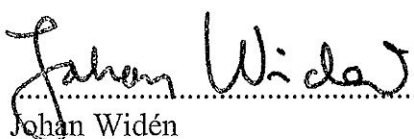
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2020-06-23



Åsa Lennmor  
Advokat  
Advokatfirman Fylgia  
Box 555 55  
102 04 STOCKHOLM



Johan Widén  
Civ ing  
BRFexperterna M&J AB  
Strandbergsgatan 61<sup>3 tr</sup>  
112 51 STOCKHOLM

## Bilaga till granskningsintyg dat 2020-06-23 för Brf Timmerkajen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2018-12-07
2. Registreringsbevis	2028-12-07
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor (ej ritningar)	2020-06-22
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2020-06-22
5. Kreditoffert SEB	2020-05-28
	2018-11-29
6. Exploateringsavtal (utan bilagor)	2012-04-24
7. Tilläggsavtal till exploateringsavtal	2019-11-04
8. Beräkning av taxeringsvärde	odaterat
9. Bygglövsbeslut	2019-05-13
10. Underhållsplan	2020-03-11
11. Areareasammanställning flerbostadshus	2018-02-26
12. Information från kontrollansvarig	2020-06-03
13. Fullgörandeförsäkring Entreprenadtid	2020-06-03
14. Redovisning av parkeringsplatser	2019-06-14
15. Amorteringsplan	2020-06-22
16. Koncept Förvaltningsavtal Pkt K6.1	odaterat

*Jw*