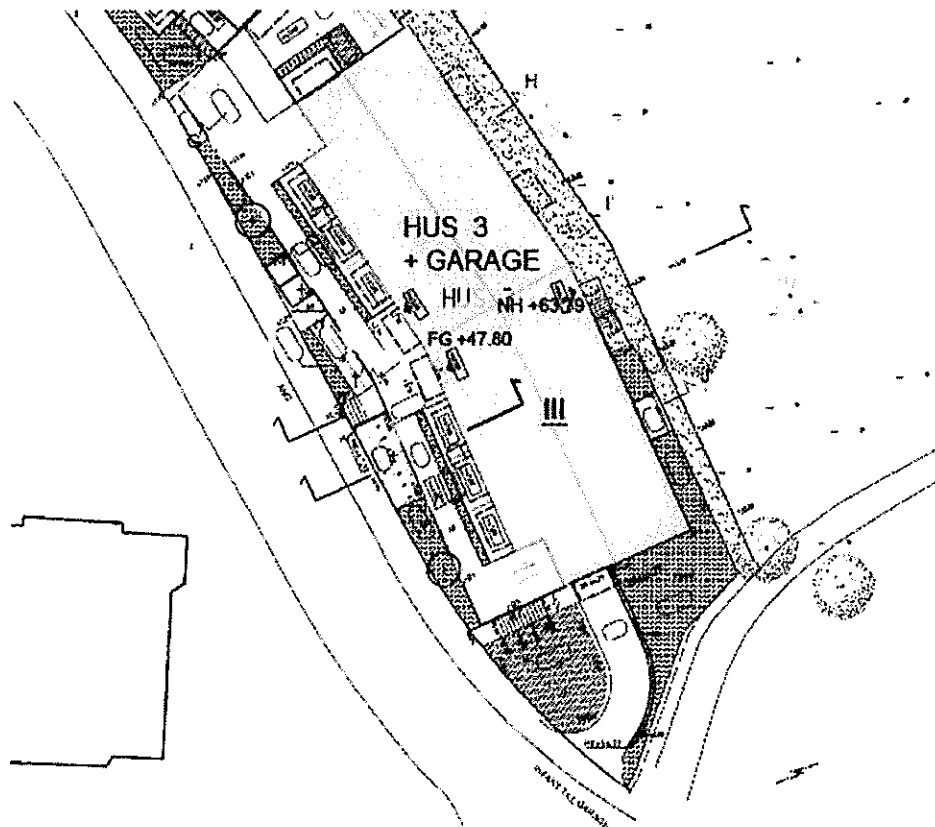


EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
RUSSIN 1
STOCKHOLMS KOMMUN
(769634-6027)



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
B.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
C.	BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV	6
D.	FINANSIERINGSPLAN	6
E.	BERÄKNADE INTÄKTER, LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR	7
F.	NYCKELTAL.....	8
G.	REDOVISNING AV LÄGENHETER	9
H.	EKONOMISK PROGNOZ	10
I.	KÄNSLIGHETSANALYS	10
J.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	11

Bilaga Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Russin 1, org. nr. 769634-6027, i Stockholms kommun som registrerats hos Bolagsverket 2017-04-13, där nya stadgar antagits på föreningsstämma 2021-01-14, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter, och om gällande, mark åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bebyggelsen utgörs av 1 flerbostadshus i fyra våningar. Byggnaden innehåller 39 lägenheter. Varje lägenhet har även tillhörande förråd i källarvåningen i grannhuset (ingår i en gemensamhetsanläggning).

Byggplatsarbetena för projektet har påbörjats i januari 2021. Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt ske under månadsskiftet september/oktober 2021. Upplåtelse beräknas ske med start under januari 2021.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet:

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Enligt entreprenadkontrakt som är tecknat 2021-01-22 genomförs byggnadsprojektet som en totalentreprenad enligt ABT06 av Svenska Hem Entreprenad AB. Enligt entreprenadkontraktet svarar Svenska Hem Entreprenad AB under 6 månader efter avräkningsdagen för kostnaderna för de bostadsrätter som eventuellt är osålda. Svenska Hem Entreprenad AB köper därefter de osålda bostadsrätterna.

Fastigheten har förvärvats genom köp av aktiebolag enligt aktieöverlåtelseavtal daterat 2019-12-31. Fastigheten har sedan, genom transportköp, överförts till bostadsrättsföreningen. Därefter likvideras bolaget genom Svenska Hem Entreprenad AB:s försorg och byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till ca 5,3 mkr. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sin fastighet. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr.

Föreningen kommer att vara ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Föreningens årsredovisning kommer att utföras enligt BFN regelverk för mindre företag, K2.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser lämnas i form av insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

Entreprenören ska enligt kontraktet ställa säkerhet enligt ABT kap 6 § 21 samt teckna ansvars- och allriskförsäkring enligt ABT06.

Föreningen kommer efter godkänd slutbesiktning att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.



B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Svagdrickan 2, Stockholms kommun,
Adress:	Russinvägen 7, 9, 123 59 Farsta
Fastighetens areal:	1386 kvm
Bostadsarea:	1081 kvm ¹
Bia:	588 kvm (avser gemensamma ytor) + 371 kvm (BIA Loft)
Bygglov:	Bygglov beviljat 2020-11-20
Bebyggelse:	Ett flerbostadshus med 39 lägenheter i tre våningar.
Detaljplan:	Farsta 2:1 m.fl, invid kvarteret Hökarboden (DP2015-18740-54)

Parkering, förvaring, avfallshantering, gemensamma ytor

10 platser i garage enligt kommande servitutsavtal (samt 1 hkp-plats som delas med Svagdrickan 1)
 Parkeringsgaraget inryms i angränsande 3D-fastighet, Svagdrickan 3.
 På föreningens fastighet finns uteplatser, gårdsytor samt utrymningstrapp och sopmoloker.

Gemensamhetsanläggning

STOCKHOLM SVAGDRICKAN GA:1: Förråd, gård, cykelrum, cykelparkering (andelstal 1604/3546). *tillsammans med Svagdrickan 1

STOCKHOLM SVAGDRICKAN GA:2: Avfallshantering, undercentral med tillhörande ledningar (värme, vatten, el) (andelstal 1604/3563). *tillsammans med Svagdrickan 1 och Svagdrickan 3

STOCKHOLM SVAGDRICKAN GA:3: Miljörum, cykelpoolsrum (andelstal 1604/5325). *tillsammans med Svagdrickan 1 & Mjösäcken 3

Servitut

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
BÄRANDE KONSTRUKTIONER	Förmån	Officialservitut	2020-05-29	0180K-2017-09220.2
UTRYMNING	Last	Officialservitut	2020-05-29	0180K-2017-09220.3
TILLTRÄDE	Last	Officialservitut	2020-05-29	0180K-2017-09220.4
TILLUFT	Last	Officialservitut	2020-05-29	0180K-2017-09220.5
RÖKGASLUCKOR	Last	Officialservitut	2020-05-29	0180K-2017-09220.6
FJÄRRVÄRMELEDNING	Last	Officialservitut	2020-05-29	0180K-2017-09220.7
VATTENLEDNINGAR	Last	Officialservitut	2020-05-29	0180K-2017-09220.8
FJÄRRVÄRMELEDNING	Förmån	Officialservitut	2020-05-29	0180K-2017-09220.9

Blivande servitut

Garage Rätt till parkering i Garage i Svagdrickan 3.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	3 (+ Sutterängvåning som urholkas av 3D fastighet Svagdrickan 3)
Grundläggning	Betongplatta på mark i 3D fastigheten Svagdrickan 3.
Stomme	Prefabricerade träelement (moduler) samt betongväggar plan 09.
Bjälklag	Prefabricerade träelement
Yttertak	Prefabricerade takelement med falsad slätplåt
Fasad	Puts
Dörrsnickerier	Entréparti i ek och glas
Fönster	Aluminiumklädda träfönster av fabrikat Elitfönster
Innerväggar i lägenhet	Träkonstruktion och gipsskivor (modul)
Kök	Inredning från Arpolis. Vitvaror: Fabrikat Electrolux
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Central mekanisk till- och frånluftventilation med värmeåtervinning
TV/data/tele	Fiberuttag, 1 per lgh. Kostnad för bredband, TV och tele betalar bostadsrättshavaren direkt till leverantör.

¹ Lägenhetsareor enligt Svensk Standard, avrundade till heltal och summerade



El Föreningen har ett abonnemang för fastigheten med undermätare för varje lägenhet. Föreningen betalar leverantören och debiterar varje lägenhet för faktisk förbrukning.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, kapprum	Ekgolv	Vitmålad gips	Vitmålad gips
Kök	Ekgolv	Vitmålad gips	Vitmålad gips
Bad, WC/dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Vitmålad gips
Vardagsrum	Ekgolv	Vitmålad gips	Vitmålad gips
Sovrum	Ekgolv	Vitmålad gips	Vitmålad gips

Utrustning i lägenheterna består av elektroniska lås i lägenhetsdörr, fullt utrustade kök med integrerade vitvaror. Kombimaskin (tvätt/tork) och handdukstork i badrum. Led belysning kök, hall och bad.



C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Anskaffningskostnad för föreningens fastighet, som sker genom köp av aktiebolag.	48 754 000
Lagfart, pantbrev och kreditivränta	3 535 500
Entreprenadkontrakt med Svenska Hem Entreprenad AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, fastighetsskatt till och med fastställt värdeår samt moms)	36 731 000
Kassa	100 000
Summa beräknad slutlig anskaffningskostnad	89 120 500

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2020, värdeområde 0180257
Taxeringsvärde bostäder ca 33 200 tkr

Avskrivning enligt redovisningsregel K2

Avskrivning sker linjärt på 120 år enligt bokföringsnämndens regelverk K2. Underlag för avskrivning är entreprenadsumman, dvs anskaffningsvärdet exklusive mark, finansiering och kassa, dvs: 36 731 000 kronor. Avskrivningsbelopp: 306 092 kr/år.

Avskrivning är en kostnad och innebär att föreningens bokföringsmässiga resultat påverkas negativt. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt underskott, som dock inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet.

D. FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp kr	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Amortering År 1 (kr)	Ränta År 1 (kr)	Summa År 1 (kr)
Lån 1	5 166 833	1 år	2,00%	1,0%	51 668	103 337	155 005
Lån 2	5 166 833	3 år	2,00%	1,0%	51 668	103 337	155 005
Lån 3	5 166 833	5 år	2,00%	1,0%	51 668	103 337	155 005
Summa lån	15 500 500		2,00%		155 005	310 010	465 015
Insatser	73 620 000						
Summa	89 120 500						

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen.

Rak amortering i 100 år enligt offert från bank

Utöver insatser och lån tillser Svenska Hem Entreprenad AB att föreningen får 100 000 kr i kassatillskott. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Snitträntan enligt erhållen offert från Danske Bank (2021-01-19) är 1,19%. Beloppen ovan kan vara avrundade.

Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningen kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningen därmed gör.



E. BERÄKNADE INTÄKTER, LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR EXKLUSIVE AMORTERING

Intäkter	Tkr
Årsavgifter ¹	1 055 937
Hushållsel, separat debitering	118 800
Intäkt från uthyrning av garage, 9 platser samt 0,5 hkp plats	114 048
Totalt intäkter	1 288 785
Kostnader samt fondavsättning	
Kapitalkostnader samt avskrivningar	
Räntekostnader	310 010
Avskrivning ²	306 092
Summa kapitalkostnad	616 102
Driftskostnader och löpande underhåll ³	
Fastighetskötsel, tekniskförvaltning, städning, snöröjning,	54 050
Hisskötsel, 1 st	12 000
Löpande underhåll	10 810
El (ej hushållsel)	10 810
Värme	64 860
Vatten	37 835
Ga1: Förråd, gård, cykelrum, cykelparkering 1/2	10 000
Ga2: Avfallshandtering, undercentral mm 1/2	37 100
Ga3: Miljörum, cykelpoolrum 1/3	15 000
Mobilhetspool, del i 1/3	8 640
Fastighetsförsäkring (ej bostadsrättstillägg)	16 215
Ekonomisk förvaltning inklusive revision	80 000
Styrelsearvode, administration mm	20 000
Avgift Garage 19/60	273 600
Summa driftskostnader och löpande underhåll	650 920
Drift som debiteras vidare	
El (hushållsel)	118 800
Summa avgifter för debitering	118 800
Yttre fondavsättning	
Avsättning till den yttre fonden ⁴	54 050
Övrigt	
Kommunalavgift ⁵	0
Summa övrigt	0
Totala kostnader inklusive avsättning till fond	1 439 872
Resultat (beräknat redovisningsmässigt resultat före avsättningar)	-97 037

1 Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet

2 Avskrivningen sker med en linjär avskrivning på 120 år enligt bokföringsnämndens regelverk K2. Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlag. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet. Det åligger föreningens styrelse att själv slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen ska enligt föreningens stadgar för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan.

3 Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet

4 Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt tills att underhållsplan har upprättats med belopp motsvarande avsättning i ekonomisk plan. Bostadsrättsföreningen sätter år 1 av 50 kr per kvm till den yttre fonden.

5 Enligt skattereglerna i lagen om kommunal fastighetsavgift är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den kommunala fastighetsavgiften de första 15 åren.



F. NYCKELTAL

Sammanställning nyckeltal

Areor

BOA	1 081	m2
BIA Loft	371	m2
BOA+ BIA loft	1 452	m2

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA

Anskaffningskostnad, inkl. kassa	82 443	kr/m2
Anskaffningskostnad/BOA+BIA Loft	61 378	kr/m2
Belåning/m2 BOA	14 339	kr/m2
Belåning/m2 BOA+BIA loft	10 675	kr/m2
Insats	68 104	kr/m2
Årsavgift/m2 BOA	977	kr/m2
Årsavgift/m2 BOA+BIA Loft	727	kr/m2
Driftkostnad	602	kr/m2
Avsättning till yttre underhåll	50	kr/m2
Avskrivning byggnad	283	kr/m2
Amortering	143	kr/m2
Amortering+avsättning	193	kr/m2

Belåningsgrad	17,4%
Räntekänslighet	14,7



G. REDOVISNING AV LÄGENHETER

Lgh-nr	Plan (P) Balk. (B) Utepl. (U)	Kod	Boarea (m ²)*	Loftyta BIA	Totalyta	Insats	Andelstal ***	Årsavgift lgh ****		Prel. deb.el per år**	Månads- avgift *****	Lghs andel av lån*****
								per år	per mån			
3-1001	P10B	1 RoK	24	9	33	1 695 000	2,3096%	24 388	2 032	3 000	2 282	357 998
3-1002	P10B	1 RoK	24	9	33	1 695 000	2,3096%	24 388	2 032	3 000	2 282	357 998
3-1003	P10B	1 RoK	35	9	44	1 925 000	3,0626%	32 339	2 695	3 000	2 945	474 718
3-1004	P10U	1 RoK	25	10	35	1 745 000	2,3780%	25 110	2 093	3 000	2 343	368 609
3-1005	P10U	1 RoK	25	10	35	1 745 000	2,3780%	25 110	2 093	3 000	2 343	368 609
3-1006	P10U	1 RoK	25	10	35	1 745 000	2,3780%	25 110	2 093	3 000	2 343	368 609
3-1007	P10U	1 RoK	25	10	35	1 745 000	2,3780%	25 110	2 093	3 000	2 343	368 609
3-1008	P10U	2 RoK	50	10	60	3 460 000	4,0894%	43 181	3 598	4 800	3 998	633 881
3-1009	P10U	1 RoK	35	9	44	1 925 000	3,0626%	32 339	2 695	3 000	2 945	474 718
3-1010	P10B	1 RoK	35	9	44	1 980 000	3,0626%	32 339	2 695	3 000	2 945	474 718
3-1011	P10B	1 RoK	24	9	33	1 695 000	2,3096%	24 388	2 032	3 000	2 282	357 998
3-1101	P11B	1 RoK	24	9	33	1 725 000	2,3096%	24 388	2 032	3 000	2 282	357 998
3-1102	P11B	1 RoK	24	9	33	1 725 000	2,3096%	24 388	2 032	3 000	2 282	357 998
3-1103	P11B	1 RoK	35	9	44	1 925 000	3,0626%	32 339	2 695	3 000	2 945	474 718
3-1104	P11B	1 RoK	25	10	35	1 805 000	2,3780%	25 110	2 093	3 000	2 343	368 609
3-1105	P11B	1 RoK	25	10	35	1 805 000	2,3780%	25 110	2 093	3 000	2 343	368 609
3-1106	P11B	1 RoK	25	10	35	1 805 000	2,3780%	25 110	2 093	3 000	2 343	368 609
3-1107	P11B	1 RoK	25	10	35	1 805 000	2,3780%	25 110	2 093	3 000	2 343	368 609
3-1108	P11B	1 RoK	25	10	35	1 805 000	2,3780%	25 110	2 093	3 000	2 343	368 609
3-1109	P11B	1 RoK	25	10	35	1 805 000	2,3780%	25 110	2 093	3 000	2 343	368 609
3-1110	P11B	1 RoK	25	10	35	1 805 000	2,3780%	25 110	2 093	3 000	2 343	368 609
3-1111	P11B	1 RoK	25	10	35	1 805 000	2,3780%	25 110	2 093	3 000	2 343	368 609
3-1112	P11B	1 RoK	35	9	44	1 925 000	3,0626%	32 339	2 695	3 000	2 945	474 718
3-1113	P11B	1 RoK	35	9	44	1 980 000	3,0626%	32 339	2 695	3 000	2 945	474 718
3-1114	P11B	1 RoK	24	9	33	1 725 000	2,3096%	24 388	2 032	3 000	2 282	357 998
3-1201	P12B	1 RoK	24	9	33	1 825 000	2,3096%	24 388	2 032	3 000	2 282	357 998
3-1202	P12B	1 RoK	24	9	33	1 825 000	2,3096%	24 388	2 032	3 000	2 282	357 998
3-1203	P12B	1 RoK	35	9	44	2 115 000	3,0626%	32 339	2 695	3 000	2 945	474 718
3-1204	P12B	1 RoK	25	10	35	1 875 000	2,3780%	25 110	2 093	3 000	2 343	368 609
3-1205	P12B	1 RoK	25	10	35	1 875 000	2,3780%	25 110	2 093	3 000	2 343	368 609
3-1206	P12B	1 RoK	25	10	35	1 875 000	2,3780%	25 110	2 093	3 000	2 343	368 609
3-1207	P12B	1 RoK	25	10	35	1 875 000	2,3780%	25 110	2 093	3 000	2 343	368 609
3-1208	P12B	1 RoK	25	10	35	1 875 000	2,3780%	25 110	2 093	3 000	2 343	368 609
3-1209	P12B	1 RoK	25	10	35	1 875 000	2,3780%	25 110	2 093	3 000	2 343	368 609
3-1210	P12B	1 RoK	25	10	35	1 875 000	2,3780%	25 110	2 093	3 000	2 343	368 609
3-1211	P12B	1 RoK	25	10	35	1 875 000	2,3780%	25 110	2 093	3 000	2 343	368 609
3-1212	P12B	1 RoK	35	9	44	2 115 000	3,0626%	32 339	2 695	3 000	2 945	474 718
3-1213	P12B	1 RoK	35	9	44	2 115 000	3,0626%	32 339	2 695	3 000	2 945	474 718
3-1214	P12B	1 RoK	24	8	32	1 825 000	2,3096%	24 388	2 032	3 000	2 282	357 998
diff								8				
39			1 081	371	1 452	73 620 000	100%	1 055 937		118 800		15 500 500

*Mätning av area har gjorts utifrån ritning. Bostädernas areor är avrundade till heltal utan decimaler enligt avrundningsreglerna i Svensk Standard.

** Kostnaden för bostadsrättshavarnas egen elförbrukning debiteras löpande preliminärt med 250 kr/månad resp 400 kr/månad. Avräkning sker i efterhand mot verklig förbrukning. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster.

*** Årsavgifterna fördelas efter andelstal enligt stadgarna. Andelstal beräknas som 74% av lägenhetens yta i förhållande till lägenheternas totala yta samt med 26% av lägenhetens andel av totala antalet lägenheter. Det innebär att mindre lägenheter betalar något högre avgift per kvadratmeter än större lägenheter då även driftskostnaderna per kvm är något högre för små lägenheter.

**** Årsavgift exklusive tv/bredband/tele och hushållsel.

***** Årsavgift per månad inklusive preliminärt debiterad hushållsel och exklusive TV/bredband/tele.

***** Lägenhetens andel av lån redovisas i informationssyfte. Andelen är fördelad efter lägenhetens andelstal.



H. EKONOMISK PROGNOIS

Ekonomisk prognos år 1-16

Ränte- och inflationsantaganden

Ränteantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,50%	3,00%	3,00%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
År	1	2	3	4	5	6	11	16
Summa utbetalningar och avsättningar	1 289 785	1 302 160	1 315 965	1 329 906	1 344 290	1 432 651	1 577 690	1 735 460
Kapitalutgifter	465 015	461 915	458 815	455 715	452 615	523 142	573 519	550 268
Räntor	310 010	306 910	303 810	300 710	297 610	368 137	418 514	395 263
Amortering	155 005	155 005	155 005	155 005	155 005	155 005	155 005	155 005
Driftskostnader o löpande underhåll	650 920	663 938	677 217	690 762	704 577	718 668	793 468	876 053
Avgifter som debiteras vidare	118 800	121 176	123 600	126 072	128 593	131 165	144 817	159 889
Avsättning underhållsfond	54 050	55 131	56 234	57 358	58 505	59 676	65 887	72 744
Fastighetsavgift/skatt	0	0	0	0	0	0	0	76 507
Summa beräknade inbetalningar	1 288 785	1 314 561	1 340 852	1 367 669	1 395 022	1 434 923	1 584 271	1 749 163
Beräknade årsavgifter	1 055 937	1 077 056	1 098 597	1 120 569	1 142 980	1 177 840	1 300 430	1 435 780
Övriga inkomster	232 848	237 505	242 255	247 100	252 042	257 093	283 840	313 383
Hysesinkter: p-platser	114 048	116 329	118 656	121 029	123 449	125 918	139 024	153 494
Hushållssk, separat debitering	118 800	121 176	123 600	126 072	128 593	131 165	144 817	159 889
Kassaflöde efter amortering och avsättning till fond	0	12 400	24 987	37 763	50 733	2 272	6 581	13 702
Ackumulerad kassalikviditet (inkl ingående saldo)	154 050	221 581	302 802	397 923	507 161	569 109	1 047 501	1 602 128
Varav fond	54 050	55 131	56 234	57 358	58 505	59 676	65 887	72 744
Upplösning av fond								
Ackumulerad fond	54 050	109 181	165 415	222 773	281 278	340 954	657 719	1 007 453
Resultatprognos								
Kassaflöde efter amortering o avsättning till fond	0	12 400	24 987	37 763	50 733	2 272	6 581	13 702
Redovisningsmässigt resultat	-97 037	-83 555	-69 866	-55 965	-41 849	-89 139	-78 619	-64 640
Ack resultat	-97 037	-180 592	-250 458	-306 424	-348 272	-437 411	-714 452	-915 259

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

- Räntesatsen sätts till snitträntan enligt finansieringsplanen. Hänsyn tas inte till lånens eventuella bindningstider
- Amortering enligt rak plan i 100 år. Amorteringar påverkar föreningens kassaflöde och därmed årsavgifterna.
- Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation
- Driftskostnaderna beräknas öka med antagen inflation.
- Årsavgifter och övriga intäkter beräknas höjas i takt med inflationen men kan vissa år kan de behöva höjas mer för att möta räntehöjningar och fastighetsavgift och bibehålla ett positivt kassaflöde.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan visas hur de i prognosen beräknade årsavgifterna, uttryckta i avgift/m² BOA, påverkas av förändrade ränte- respektive inflationsantaganden.

Gemensnittsbelopp i kr/m² BOA

År	1	2	3	4	5	6	11	16
I prognosen antagen inflationsnivå och								
1. Anlagens räntenivå	977	996	1 016	1 037	1 057	1 090	1 203	1 328
2. Räntenivå stiger med, procentenheter	1% 1 120	1 138	1 157	1 176	1 195	1 228	1 332	1 450
3. Räntenivå stiger med, procentenheter	2% 1 264	1 280	1 297	1 315	1 333	1 362	1 461	1 672
4. Räntenivå ändras med, procentenheter	3% 1 407	1 422	1 438	1 454	1 470	1 498	1 590	1 694
5. Räntenivå ändras med, procentenheter	-1% 833	854	876	898	920	953	1 074	1 206
I prognosen antagen räntenivå och								
6. Inflationsnivå ökas med procentenheter:	1% 977	1 002	1 022	1 042	1 063	1 096	1 210	1 335
7. Inflationsnivå ökas med procentenheter:	2% 977	1 008	1 028	1 048	1 069	1 102	1 216	1 342



J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Kostnad för tv, telefon och bredband skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören eller föreningen.
2. Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det totalentreprenadkontrakt som upprättats. Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare tillval svarar själv därför genom tillvalsavtal med totalentreprenören, Svenska Hem Entreprenad AB.
3. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
4. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära insatser om 73 620 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastigheter.

Stockholm

Bostadsrättsföreningen Russin 1

Styrelsen

Terje Mörholm

Mats Svensson

Sven Middagsfjell





Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Brf Russin 1, Stockholms kommun, med org.nr 769634-6027, 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 39 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 har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

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

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

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

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

Stockholm 2021-01-28

Per Envall

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Denis Matenda

Denis Matenda
Civilekonom

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2021-01-28

Stadgar för Brf Russin 1 antagna på extra föreningsstämma dat. 2021-01-14

Registreringsbevis för Brf Russin 1

Bygglov erhållet 2020-11-20

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 39 lägenheter på fastigheten del av Svagdrickan 2, Stockholms kommun, tecknat mellan Svenska Hem Entreprenad AB och Brf Russin 1 dat. 2021-01-22

Aktieöverlåtelseavtal gällande samtliga aktier i Russinängen 1 Fastighetsutveckling AB tecknat mellan Russinängen Holding AB och Brf Russin 1 dat. 2019-12-31

Transportköp avseende fastigheten Svagdrickan 2, Stockholms kommun, mellan å ena sidan Stockholms kommun och å andra sidan Russinängen 1 Fastighetsutveckling AB på oförändrade villkor till Brf Russin 2 dat. 2020-06-01

Offert för finansieringen av Brf Russin 1 dat. 2021-01-19


Utdrag ur fastighetsregistret för Svagdrickan 2, Stockholm kommun

Protokoll från extra föreningsstämma dat. 2021-01-14



Denis Matenda

Signature:


Denis Matenda (Jan 28, 2021 08:46 GMT+1)

Email: denismatenda@yahoo.com

