

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÖRVIKSBACKEN****Organisationsnummer: 769637-0753****Kommun: Stockholm**

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 7
	Lägenhetstabell	Sida 8
F.	Ekonomisk prognos	Sida 12
G.	Känslighetsanalys	Sida 13
H.	Nyckeltal	Sida 14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2021-06-02

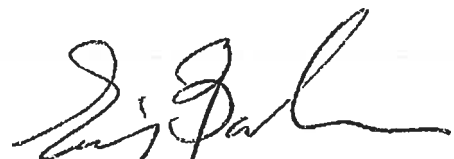
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Rörviksbacken



Lennart Wirén



Eva Bondelid Ager



Erik Barkman

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Rörviksbacken 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 129 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 1 2022 och avslutas under kvartal 3 2022.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 3 2021 och avslutas preliminärt under kvartal 1 2022, 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 2021-06-02. 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 SEB avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering

Bygglov beviljades 2020-11-06

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 12 900 000 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:	Ormlången 9, Stockholm
Adress:	Rörviksbacken 5-11
Tomtens areal:	ca 4 607 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 7 855 kvm
Byggnadernas utformning:	4 bostadshus i 7 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	129 st

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

Parkering

42 garageplatser varav 2 är MC-platser
 4 av bilplatserna är laddplatser
 2 öppna parkeringsplatser
 Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Officialservitut avseende underjordiska ledningar i tunnel, belastar Ormlången 9.
 Ledningsrätt avseende starkström, belastar Ormlången 9.

BRF RÖRVIKSBACKEN

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 och bredband
Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats och belysning
Utvändiga sopkasuner

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme
Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum
Fyra hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Styrelserum/gemensamhetslokal/övernattningsrum
Tvättstuga
Utrymme för källsortering av sopor
Cykelrum, cykelverkstad, barnvagns-/rullstolsrum, städrum, fastighetsförråd
Kabel för bredband med telefoni och TV
Varmvatten-/vattenmätare
Extra lägenhetsförråd för uthyrning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar och plintar till berg
Stomme:	Betongbjälklag med bärande betongväggar
Ytterväggar:	Fasadskivor och puts
Innerväggar, lgh skiljande:	I huvudsak betong, i enstaka fall gips på regelstomme
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på regler
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Plåt
Trappor:	Prefabricerade av betong med bcläggning av cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminiumpartier
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Uppvärmning via värmepump och fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

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

Gemensamhetslokal: Mekanisk till- och frånluftsventilation.

BRF RÖRVIKSBACKEN

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.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Slät, målat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Slät, målat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Slät, målat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har två kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Slät, målat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Slät, målat	Hylla, klädstång
Bad/dusch WC/dusch	Klinker	Kakel	Slät, målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Kombimaskin Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum Handdukstork Torkställning
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Slät, målat	Sanitetsutrustning

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.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen innehar fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 589 330 000 kr

Ospecificerat (kassa) 20 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 589 350 000 kr**Uppskattat taxeringsvärde (tkr)**

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2019, värdeområde 0180228

Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca 108 400 tkr

Taxeringsvärde bostäder, mark ca 197 300 tkr

Taxeringsvärde lokaler ca 0 tkr

Taxeringsvärde garage ca 5 400 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	19 915 000	1	2,90%	577 535		577 535
Bottenlån	19 915 000	2	3,00%	597 450		597 450
Bottenlån	19 915 000	3	3,10%	617 365		617 365
Bottenlån	19 915 000	4	3,30%	657 195		657 195
Bottenlån	19 915 000	5	3,40%	677 110		677 110
Amortering					597 000	597 000
S:a lån	99 575 000			3 126 655	597 000	3 723 655
Insatser	297 529 000					
Upplåtelseavgifter	192 246 000					
S:a finansiering	589 350 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

3 723 655

- Beräknad lånetid 50 år.
- 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.
- Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,14%
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:

2 566 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 2019 med

39 202 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

235 650

Driftskostnader b)		
Ekonomisk förvaltning c)		140 000
Styrelsearvode		45 000
Revisionsarvode		23 000
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode		35 000
Vattenavgifter		230 000
Värmeavgifter		335 000
Elavgifter (exkl hushållsel)		585 000
Sophämtning (hushållssopor)		95 000
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)		530 000
Besiktning och service hissar d)		
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)		340 560
Försäkringar		35 000
Väderprognosstyrning		30 000
Köldmediekontroll g)		
Diverse inkl. jour		25 153
Summa driftskostnader		2 448 713
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift bostäder h)		
Fastighetsskatt garage		54 000
		54 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	6 462 018
--	------------------

- 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 152 046 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter. I kostnaden för individuell varmvattenförbrukning ingår för föreningen avdragsgill mervärdesskatt.
- 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 48 000 kr per år.
- g) Köldmediekontroll betalas av entreprenören under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 10 000 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	7 855	kvm	5 181 012	
Årsavgift bredband			340 560	
Årsavgift varmvatten *)			152 046	
Hyra garage	36	st	1 400 kr/plats och mån	604 800
Hyra garage, laddplatser	4	st	1 900 kr/plats och mån	91 200
Hyra garage, mc-platser	2	st	700 kr/plats och mån	16 800
Avgift öppna p-platser	2	st	900 kr/plats och mån	21 600
Hyra övernattningsrum, gemensamhetslokal				12 000
Hyra extra förråd **)	10	st	350 kr/förråd/mån	42 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	6 462 018
--	------------------

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

*) I årsavgift varmvatten ingår mervärdesskatt.

**) Snitthyra. Verklig hyra fördelas efter storlek på förråd.

LÄGENHETSTABELL

BRF RÖRVIKSBACKEN

2021061002048

Nr	LÄGENHET			Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÄTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÄTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT		
	Boarea, cirka ¹⁾	Storlek ²⁾	Mark						kr	kr	kr	kr	per mån	BREDBAND ⁵⁾	per mån	exkl varmvatten	per mån
	kvm			%	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
11001	65	2 RK	M	0,8113%	2 414 000	576 000	2 990 000	808 000	42 036	3 503	2 640	220	44 676	3 723	1 116	93	
11002	80	3 RK	M	0,9478%	2 820 000	930 000	3 750 000	944 000	49 106	4 092	2 640	220	51 746	4 312	1 319	110	
11003	53	2 RK	M	0,6988%	2 079 000	711 000	2 790 000	696 000	36 203	3 017	2 640	220	38 843	3 237	1 116	93	
11004	72	3 RK	M	0,8836%	2 629 000	661 000	3 290 000	880 000	45 780	3 815	2 640	220	48 420	4 035	1 319	110	
11101	74	3 RK		0,8997%	2 677 000	1 373 000	4 050 000	896 000	46 616	3 885	2 640	220	49 256	4 105	1 319	110	
11102	80	3 RK		0,9478%	2 820 000	1 170 000	3 990 000	944 000	49 106	4 092	2 640	220	51 746	4 312	1 319	110	
11103	53	2 RK		0,6988%	2 079 000	871 000	2 950 000	696 000	36 203	3 017	2 640	220	38 843	3 237	1 116	93	
11104	53	2 RK		0,6988%	2 079 000	911 000	2 990 000	696 000	36 203	3 017	2 640	220	38 843	3 237	1 116	93	
11105	32	1 RK		0,5142%	1 530 000	660 000	2 190 000	512 000	26 643	2 220	2 640	220	29 283	2 440	879	73	
11201	74	3 RK		0,8997%	2 677 000	1 473 000	4 150 000	896 000	46 616	3 885	2 640	220	49 256	4 105	1 319	110	
11202	80	3 RK		0,9478%	2 820 000	1 370 000	4 190 000	944 000	49 106	4 092	2 640	220	51 746	4 312	1 319	110	
11203	53	2 RK		0,6988%	2 079 000	1 011 000	3 090 000	696 000	36 203	3 017	2 640	220	38 843	3 237	1 116	93	
11204	53	2 RK		0,6988%	2 079 000	1 111 000	3 190 000	696 000	36 203	3 017	2 640	220	38 843	3 237	1 116	93	
11205	32	1 RK		0,5142%	1 530 000	760 000	2 290 000	512 000	26 643	2 220	2 640	220	29 283	2 440	879	73	
11301	74	3 RK		0,8997%	2 677 000	1 573 000	4 250 000	896 000	46 616	3 885	2 640	220	49 256	4 105	1 319	110	
11302	80	3 RK		0,9478%	2 820 000	1 470 000	4 290 000	944 000	49 106	4 092	2 640	220	51 746	4 312	1 319	110	
11303	53	2 RK		0,6988%	2 079 000	1 171 000	3 250 000	696 000	36 203	3 017	2 640	220	38 843	3 237	1 116	93	
11304	53	2 RK		0,6988%	2 079 000	1 271 000	3 350 000	696 000	36 203	3 017	2 640	220	38 843	3 237	1 116	93	
11305	32	1 RK		0,5142%	1 530 000	860 000	2 390 000	512 000	26 643	2 220	2 640	220	29 283	2 440	879	73	
11401	74	3 RK		0,8997%	2 677 000	1 713 000	4 390 000	896 000	46 616	3 885	2 640	220	49 256	4 105	1 319	110	
11402	80	3 RK		0,9478%	2 820 000	1 630 000	4 450 000	944 000	49 106	4 092	2 640	220	51 746	4 312	1 319	110	
11403	53	2 RK		0,6988%	2 079 000	1 311 000	3 390 000	696 000	36 203	3 017	2 640	220	38 843	3 237	1 116	93	
11404	53	2 RK		0,6988%	2 079 000	1 411 000	3 490 000	696 000	36 203	3 017	2 640	220	38 843	3 237	1 116	93	
11405	32	1 RK		0,5142%	1 530 000	960 000	2 490 000	512 000	26 643	2 220	2 640	220	29 283	2 440	879	73	
11501	74	3 RK		0,8997%	2 677 000	1 913 000	4 590 000	896 000	46 616	3 885	2 640	220	49 256	4 105	1 319	110	
11502	80	3 RK		0,9478%	2 820 000	1 830 000	4 650 000	944 000	49 106	4 092	2 640	220	51 746	4 312	1 319	110	
11503	53	2 RK		0,6988%	2 079 000	1 471 000	3 550 000	696 000	36 203	3 017	2 640	220	38 843	3 237	1 116	93	
11504	53	2 RK		0,6988%	2 079 000	1 571 000	3 650 000	696 000	36 203	3 017	2 640	220	38 843	3 237	1 116	93	
11505	32	1 RK		0,5142%	1 530 000	1 120 000	2 650 000	512 000	26 643	2 220	2 640	220	29 283	2 440	879	73	
11601	74	3 RK		0,8997%	2 677 000	2 213 000	4 890 000	896 000	46 616	3 885	2 640	220	49 256	4 105	1 319	110	
11602	80	3 RK		0,9478%	2 820 000	2 130 000	4 950 000	944 000	49 106	4 092	2 640	220	51 746	4 312	1 319	110	
11603	53	2 RK		0,6988%	2 079 000	1 711 000	3 790 000	696 000	36 203	3 017	2 640	220	38 843	3 237	1 116	93	
11604	53	2 RK		0,6988%	2 079 000	1 811 000	3 890 000	696 000	36 203	3 017	2 640	220	38 843	3 237	1 116	93	
11605	32	1 RK		0,5142%	1 530 000	1 320 000	2 850 000	512 000	26 643	2 220	2 640	220	29 283	2 440	879	73	
21001	49	2 RK	M	0,6668%	1 984 000	406 000	2 390 000	664 000	34 548	2 879	2 640	220	37 188	3 099	1 116	93	
21002	75	3 RK	M	0,9078%	2 701 000	889 000	3 590 000	904 000	47 034	3 920	2 640	220	49 674	4 140	1 319	110	
21101	59	2 RK		0,7633%	2 271 000	979 000	3 250 000	760 000	39 546	3 296	2 640	220	42 186	3 516	1 116	93	
21102	80	3 RK	M	0,9478%	2 820 000	1 070 000	3 890 000	944 000	49 106	4 092	2 640	220	51 746	4 312	1 319	110	
21103	53	2 RK		0,6988%	2 079 000	871 000	2 950 000	696 000	36 203	3 017	2 640	220	38 843	3 237	1 116	93	

LÄGENHETSTABELL

BRF RÖRVIKSBACKEN

2021061002049

Nr	LÄGENHET			INSATS	UPPLÄTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÄTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT		
	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ³⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %					per mån	BREDBAND ⁵⁾ per mån	exkl varmvatten	per mån	per mån	per mån			
				kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	
21104	53	2 RK	0,6988%	2 079 000	911 000	2 990 000	696 000	36 203	3 017	2 640	220	38 843	3 237	1 116	93	
21105	32	1 RK	0,5142%	1 530 000	665 000	2 195 000	512 000	26 643	2 220	2 640	220	29 283	2 440	879	73	
21201	74	3 RK	0,8997%	2 677 000	1 313 000	3 990 000	896 000	46 616	3 885	2 640	220	49 256	4 105	1 319	110	
21202	80	3 RK	0,9478%	2 820 000	1 270 000	4 090 000	944 000	49 106	4 092	2 640	220	51 746	4 312	1 319	110	
21203	53	2 RK	0,6988%	2 079 000	1 011 000	3 090 000	696 000	36 203	3 017	2 640	220	38 843	3 237	1 116	93	
21204	53	2 RK	0,6988%	2 079 000	1 111 000	3 190 000	696 000	36 203	3 017	2 640	220	38 843	3 237	1 116	93	
21205	32	1 RK	0,5142%	1 530 000	760 000	2 290 000	512 000	26 643	2 220	2 640	220	29 283	2 440	879	73	
21301	74	3 RK	0,8997%	2 677 000	1 413 000	4 090 000	896 000	46 616	3 885	2 640	220	49 256	4 105	1 319	110	
21302	80	3 RK	0,9478%	2 820 000	1 370 000	4 190 000	944 000	49 106	4 092	2 640	220	51 746	4 312	1 319	110	
21303	53	2 RK	0,6988%	2 079 000	1 111 000	3 190 000	696 000	36 203	3 017	2 640	220	38 843	3 237	1 116	93	
21304	53	2 RK	0,6988%	2 079 000	1 211 000	3 290 000	696 000	36 203	3 017	2 640	220	38 843	3 237	1 116	93	
21305	32	1 RK	0,5142%	1 530 000	860 000	2 390 000	512 000	26 643	2 220	2 640	220	29 283	2 440	879	73	
21401	74	3 RK	0,8997%	2 677 000	1 573 000	4 250 000	896 000	46 616	3 885	2 640	220	49 256	4 105	1 319	110	
21402	80	3 RK	0,9478%	2 820 000	1 530 000	4 350 000	944 000	49 106	4 092	2 640	220	51 746	4 312	1 319	110	
21403	53	2 RK	0,6988%	2 079 000	1 271 000	3 350 000	696 000	36 203	3 017	2 640	220	38 843	3 237	1 116	93	
21404	53	2 RK	0,6988%	2 079 000	1 371 000	3 450 000	696 000	36 203	3 017	2 640	220	38 843	3 237	1 116	93	
21405	32	1 RK	0,5142%	1 530 000	960 000	2 490 000	512 000	26 643	2 220	2 640	220	29 283	2 440	879	73	
21501	74	3 RK	0,8997%	2 677 000	1 713 000	4 390 000	896 000	46 616	3 885	2 640	220	49 256	4 105	1 319	110	
21502	80	3 RK	0,9478%	2 820 000	1 670 000	4 490 000	944 000	49 106	4 092	2 640	220	51 746	4 312	1 319	110	
21503	53	2 RK	0,6988%	2 079 000	1 411 000	3 490 000	696 000	36 203	3 017	2 640	220	38 843	3 237	1 116	93	
21504	53	2 RK	0,6988%	2 079 000	1 511 000	3 590 000	696 000	36 203	3 017	2 640	220	38 843	3 237	1 116	93	
21505	32	1 RK	0,5142%	1 530 000	1 120 000	2 650 000	512 000	26 643	2 220	2 640	220	29 283	2 440	879	73	
21601	74	3 RK	0,8997%	2 677 000	2 013 000	4 690 000	896 000	46 616	3 885	2 640	220	49 256	4 105	1 319	110	
21602	80	3 RK	0,9478%	2 820 000	1 970 000	4 790 000	944 000	49 106	4 092	2 640	220	51 746	4 312	1 319	110	
21603	53	2 RK	0,6988%	2 079 000	1 671 000	3 750 000	696 000	36 203	3 017	2 640	220	38 843	3 237	1 116	93	
21604	53	2 RK	0,6988%	2 079 000	1 771 000	3 850 000	696 000	36 203	3 017	2 640	220	38 843	3 237	1 116	93	
21605	32	1 RK	0,5142%	1 530 000	1 320 000	2 850 000	512 000	26 643	2 220	2 640	220	29 283	2 440	879	73	
31001	65	2 RK	M	0,8113%	2 414 000	3 990 000	808 000	42 036	3 503	2 640	220	44 676	3 723	1 116	93	
31002	80	3 RK	M	0,9478%	2 820 000	1 170 000	3 990 000	944 000	49 106	4 092	2 640	220	51 746	4 312	1 319	110
31003	54	2 RK	M	0,7068%	2 103 000	787 000	2 890 000	704 000	36 621	3 052	2 640	220	39 261	3 272	1 116	93
31101	74	3 RK		0,8997%	2 677 000	1 373 000	4 050 000	896 000	46 616	3 885	2 640	220	49 256	4 105	1 319	110
31102	80	3 RK		0,9478%	2 820 000	1 270 000	4 090 000	944 000	49 106	4 092	2 640	220	51 746	4 312	1 319	110
31103	53	2 RK	M	0,6988%	2 079 000	771 000	2 850 000	696 000	36 203	3 017	2 640	220	38 843	3 237	1 116	93
31104	44	1 RK		0,6265%	1 864 000	726 000	2 590 000	624 000	32 459	2 705	2 640	220	35 099	2 925	879	73
31105	32	1 RK		0,5142%	1 530 000	660 000	2 190 000	512 000	26 643	2 220	2 640	220	29 283	2 440	879	73
31201	74	3 RK		0,8997%	2 677 000	1 473 000	4 150 000	896 000	46 616	3 885	2 640	220	49 256	4 105	1 319	110
31202	80	3 RK		0,9478%	2 820 000	1 470 000	4 290 000	944 000	49 106	4 092	2 640	220	51 746	4 312	1 319	110
31203	108	5 RK		1,2130%	3 609 000	2 241 000	5 850 000	1 208 000	62 845	5 237	2 640	220	65 485	5 457	1 928	161
31204	32	1 RK		0,5142%	1 530 000	760 000	2 290 000	512 000	26 643	2 220	2 640	220	29 283	2 440	879	73

LÄGENHETSTABELL

BRF RÖRVIKSBACKEN

2021061002050

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET		Andelstal ³⁾ %	INSATS kr	UPPLÄTELSE- AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÄTELSE- AVGIFT kr	LÅN PER LGH ⁴⁾ kr	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾ per mån		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten per mån		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾ per mån	
		Mark	Storlek ²⁾						kr	per mån kr	kr	per mån kr	kr	per mån kr		
31301	74	3 RK		0,8997%	2 677 000	1 573 000	4 250 000	896 000	46 616	3 885	2 640	220	49 256	4 105	1 319	110
31302	80	3 RK		0,9478%	2 820 000	1 570 000	4 390 000	944 000	49 106	4 092	2 640	220	51 746	4 312	1 319	110
31303	108	5 RK		1,2130%	3 609 000	2 381 000	5 990 000	1 208 000	62 845	5 237	2 640	220	65 485	5 457	1 928	161
31304	32	1 RK		0,5142%	1 530 000	860 000	2 390 000	512 000	26 643	2 220	2 640	220	29 283	2 440	879	73
31401	74	3 RK		0,8997%	2 677 000	1 713 000	4 390 000	896 000	46 616	3 885	2 640	220	49 256	4 105	1 319	110
31402	80	3 RK		0,9478%	2 820 000	1 730 000	4 550 000	944 000	49 106	4 092	2 640	220	51 746	4 312	1 319	110
31403	53	2 RK		0,6988%	2 079 000	1 271 000	3 350 000	696 000	36 203	3 017	2 640	220	38 843	3 237	1 116	93
31404	53	2 RK		0,6988%	2 079 000	1 371 000	3 450 000	696 000	36 203	3 017	2 640	220	38 843	3 237	1 116	93
31405	32	1 RK		0,5142%	1 530 000	960 000	2 490 000	512 000	26 643	2 220	2 640	220	29 283	2 440	879	73
31501	74	3 RK		0,8997%	2 677 000	1 913 000	4 590 000	896 000	46 616	3 885	2 640	220	49 256	4 105	1 319	110
31502	80	3 RK		0,9478%	2 820 000	1 930 000	4 750 000	944 000	49 106	4 092	2 640	220	51 746	4 312	1 319	110
31503	53	2 RK		0,6988%	2 079 000	1 411 000	3 490 000	696 000	36 203	3 017	2 640	220	38 843	3 237	1 116	93
31504	53	2 RK		0,6988%	2 079 000	1 511 000	3 590 000	696 000	36 203	3 017	2 640	220	38 843	3 237	1 116	93
31505	32	1 RK		0,5142%	1 530 000	1 120 000	2 650 000	512 000	26 643	2 220	2 640	220	29 283	2 440	879	73
31601	74	3 RK		0,8997%	2 677 000	2 213 000	4 890 000	896 000	46 616	3 885	2 640	220	49 256	4 105	1 319	110
31602	80	3 RK		0,9478%	2 820 000	2 170 000	4 990 000	944 000	49 106	4 092	2 640	220	51 746	4 312	1 319	110
31603	53	2 RK		0,6988%	2 079 000	1 671 000	3 750 000	696 000	36 203	3 017	2 640	220	38 843	3 237	1 116	93
31604	53	2 RK		0,6988%	2 079 000	1 771 000	3 850 000	696 000	36 203	3 017	2 640	220	38 843	3 237	1 116	93
31605	32	1 RK		0,5142%	1 530 000	1 320 000	2 850 000	512 000	26 643	2 220	2 640	220	29 283	2 440	879	73
41001	65	2 RK	M	0,8113%	2 414 000	876 000	3 290 000	808 000	42 036	3 503	2 640	220	44 676	3 723	1 116	93
41002	80	3 RK	M	0,9478%	2 820 000	2 270 000	5 090 000	944 000	49 106	4 092	2 640	220	51 746	4 312	1 319	110
41003	53	2 RK	M	0,6988%	2 079 000	1 111 000	3 190 000	696 000	36 203	3 017	2 640	220	38 843	3 237	1 116	93
41004	72	3 RK	M	0,8836%	2 629 000	1 361 000	3 990 000	880 000	45 780	3 815	2 640	220	48 420	4 035	1 319	110
41101	74	3 RK		0,8997%	2 677 000	2 073 000	4 750 000	896 000	46 616	3 885	2 640	220	49 256	4 105	1 319	110
41102	80	3 RK		0,9478%	2 820 000	2 430 000	5 250 000	944 000	49 106	4 092	2 640	220	51 746	4 312	1 319	110
41103	108	5 RK		1,2130%	3 609 000	3 781 000	7 390 000	1 208 000	62 845	5 237	2 640	220	65 485	5 457	1 928	161
41104	32	1 RK		0,5142%	1 530 000	820 000	2 350 000	512 000	26 643	2 220	2 640	220	29 283	2 440	879	73
41201	74	3 RK		0,8997%	2 677 000	2 213 000	4 890 000	896 000	46 616	3 885	2 640	220	49 256	4 105	1 319	110
41202	80	3 RK		0,9478%	2 820 000	2 570 000	5 390 000	944 000	49 106	4 092	2 640	220	51 746	4 312	1 319	110
41203	108	5 RK		1,2130%	3 609 000	3 981 000	7 590 000	1 208 000	62 845	5 237	2 640	220	65 485	5 457	1 928	161
41204	32	1 RK		0,5142%	1 530 000	860 000	2 390 000	512 000	26 643	2 220	2 640	220	29 283	2 440	879	73
41301	74	3 RK		0,8997%	2 677 000	2 373 000	5 050 000	896 000	46 616	3 885	2 640	220	49 256	4 105	1 319	110
41302	80	3 RK		0,9478%	2 820 000	2 730 000	5 550 000	944 000	49 106	4 092	2 640	220	51 746	4 312	1 319	110
41303	53	2 RK		0,6988%	2 079 000	1 411 000	3 490 000	696 000	36 203	3 017	2 640	220	38 843	3 237	1 116	93
41304	53	2 RK		0,6988%	2 079 000	1 511 000	3 590 000	696 000	36 203	3 017	2 640	220	38 843	3 237	1 116	93
41305	32	1 RK		0,5142%	1 530 000	920 000	2 450 000	512 000	26 643	2 220	2 640	220	29 283	2 440	879	73
41401	74	3 RK		0,8997%	2 677 000	2 513 000	5 190 000	896 000	46 616	3 885	2 640	220	49 256	4 105	1 319	110
41402	80	3 RK		0,9478%	2 820 000	2 870 000	5 690 000	944 000	49 106	4 092	2 640	220	51 746	4 312	1 319	110
41403	53	2 RK		0,6988%	2 079 000	1 511 000	3 590 000	696 000	36 203	3 017	2 640	220	38 843	3 237	1 116	93

2021061002051

LÄGENHETSTABELL

BRF RÖRVIKSBACKEN

Nr	LÄGENHET			INSATS	UPPLÄTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÄTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT	
	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %					LGH	per mån kr	BREDBAND ⁵⁾ per mån kr	exkl varmvatten per mån kr	VARMVATTEN ⁶⁾ per mån kr			
41404	53	2 RK	0,6988%	2 079 000	1 611 000	3 690 000	696 000	36 203	3 017	2 640	220	38 843	3 237	1 116	93
41405	32	1 RK	0,5142%	1 530 000	1 020 000	2 550 000	512 000	26 643	2 220	2 640	220	29 283	2 440	879	73
41501	74	3 RK	0,8997%	2 677 000	2 673 000	5 350 000	896 000	46 616	3 885	2 640	220	49 256	4 105	1 319	110
41502	80	3 RK	0,9478%	2 820 000	3 030 000	5 850 000	944 000	49 106	4 092	2 640	220	51 746	4 312	1 319	110
41503	53	2 RK	0,6988%	2 079 000	1 611 000	3 690 000	696 000	36 203	3 017	2 640	220	38 843	3 237	1 116	93
41504	53	2 RK	0,6988%	2 079 000	1 711 000	3 790 000	696 000	36 203	3 017	2 640	220	38 843	3 237	1 116	93
41505	32	1 RK	0,5142%	1 530 000	1 120 000	2 650 000	512 000	26 643	2 220	2 640	220	29 283	2 440	879	73
41601	74	3 RK	0,8997%	2 677 000	2 913 000	5 590 000	896 000	46 616	3 885	2 640	220	49 256	4 105	1 319	110
41602	80	3 RK	0,9478%	2 820 000	3 330 000	6 150 000	944 000	49 106	4 092	2 640	220	51 746	4 312	1 319	110
41603	53	2 RK	0,6988%	2 079 000	1 871 000	3 950 000	696 000	36 203	3 017	2 640	220	38 843	3 237	1 116	93
41604	53	2 RK	0,6988%	2 079 000	1 971 000	4 050 000	696 000	36 203	3 017	2 640	220	38 843	3 237	1 116	93
41605	32	1 RK	0,5142%	1 530 000	1 320 000	2 850 000	512 000	26 643	2 220	2 640	220	29 283	2 440	879	73
Justering			0,0004%				17 000		-29				-29		
SUMMA	7 855	129	100,0000%	297 529 000	192 246 000	489 775 000	99 575 000	5 181 012		340 560		5 521 572		152 046	

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Hushållscl samt utökat bredband, samtalsavgifter telefoni samt utöskad TV.
Kostnad för ev. parkerings- och garageplats samt el för laddning av elbil ingår inte heller i årsavgiften.

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

- 1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea. Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.
- 2) Antal rum (R) och kök (K).
- 3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens 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 snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering sker efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

F. EKONOMISK PROGNOZ**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2	2,0%	Taxeringsvärde FFT 2019, tkr	Uppräkning Fastighetsskatt
Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2	1,0%	Bostäder: 305 700	per år
Driftkostnadsökning (inflation), per år	2,0%	Garage: 5 400	2,0% 1,0%
Räntenivå, genomsnitt	3,14%		

År :	1	2	3	4	5	6	11	16	
Kalenderår:	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038	
Utbetalningar (exkl. avsättning vttre fond)									
Räntor	tkr	-3 127	-3 108	-3 087	-3 065	-3 041	-3 015	-2 859	-2 658
Amorteringar	tkr	-597	-654	-711	-768	-825	-882	-1 167	-1 452
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-2 449	-2 498	-2 548	-2 599	-2 651	-2 762	-3 049	-3 366
Fastighetsskatt garage & lokal	tkr	-54	-55	-56	-57	-58	-60	-66	-73
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-253
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-6 227	-6 315	-6 402	-6 489	-6 575	-6 719	-7 141	-7 802
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvrm	722	737	751	767	782	797	880	972
Inbetalningar									
Årsavgifter inkl. bredband och varmvatten	tkr	5 674	5 787	5 903	6 021	6 141	6 264	6 916	7 636
Övriga intäkter	tkr	788	796	804	812	820	828	870	915
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	6 462	6 583	6 707	6 833	6 961	7 092	7 786	8 551
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	235	268	305	344	386	373	645	749

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	20							
KASSABEHÅLLNING	tkr	255	523	828	1 172	1 558	1 931	4 578	8 590
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	236	472	708	944	1 180	1 416	2 596	3 776

Avskrivning för löpande räkenskapsår 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	-2 566	-2 566	-2 566	-2 566	-2 566	-2 566	-2 566	-2 566
-----------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat	tkr	-1 970	-1 880	-1 786	-1 690	-1 591	-1 547	-990	-601
----------------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	------	------

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

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

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :		1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	6 227	6 315	6 402	6 489	6 575	6 719	7 141	7 802

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2021-05-06 ökar med 2,4%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,4%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan		3,14%
- innehåller räntenivå per 2021-05-06	0,79%	
- och en reserv för ränteökning	2,35%	
Total ränta i finansieringsplan		3,14%

B: Om räntenivån per 2021-05-06 ökar med 3% , dvs ca 0,6% över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr	597	594	590	586	581	576	546	508
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	236	236	236	236	236	236	236	236
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-235	-268	-305	-344	-386	-373	-645	-749
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	598	562	521	478	431	439	137	0

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

Om ökningen blir ytterligare 1%									
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	24	50	77	105	135	306	519

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2021-06-02 för bostadsrättsföreningen Rörviksbacken, org. nr: 769637-0753.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

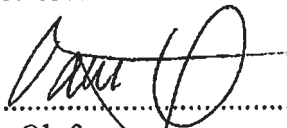
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

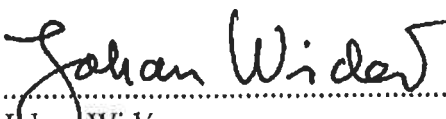
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 intyggivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2021-06-03


.....
Björn Olofsson
Civ.ing.
Bertilsbergsvägen 13
181 57 Lidingö


.....
Johan Widén
Civ.ing.
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61^{3 tr}
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2021-06-03 för Brf Rörviksbacken

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2019-01-18
2. Registreringsbevis	2019-01-08
3. Totalentreprenadkontrakt (ej ritningar)	2021-06-02
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2021-06-02
5. Kreditoffert SEB	2019-11-21
6. Indikativa räntor per 2021-05-06	2021-05-06
7. Beräkning av taxeringsvärde	2019-11-08
8. Bygglövsbeslut	2020-11-16
9. Underhållsplan	2020-11-18
10. Areareasammanställning flerbostadshus	2018-01-31
11. Försäkringsbrev fullgörandeförsäkring	2021-05-12
12. Amorteringsplan	2021-06-02
13. Ritning A-40.1-209	2021-04-20
14. Ritning A-40.1-409	2021-04-20
15. Information från kontrollansvarig	2021-05-10

2021061002056

ju