

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN IGELSTA STRANDENTRÉ****Organisationsnummer: 769639-1254****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 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 8
	Lägenhetstabell	Sida 9
F.	Ekonomisk prognos	Sida 12
G.	Känslighetsanalys	Sida 13
H.	Nyckeltal	Sida 14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

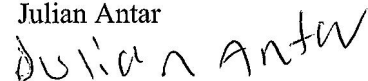
Stockholm 2023-05-31

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN IGELSTA STRANDENTRÉ


Anders Willner


Pernilla Blomé

Julian Antar



Michel Barjakob



David Mensah



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Igelsta Strandentré, med säte i Stockholm, 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 föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av ett bostadshus innehållande sammanlagt 75 lägenheter pågår och inflyttning påbörjades under kvartal 1 2023 och beräknas avslutas under kvartal 3 2023.

Upplåtelse av bostadsrätterna pågår och avslutas preliminärt under kvartal 3 2023, dock senast i samband med sista inflyttning.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftkostnader 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 2021-12-09. 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 byggnaden är färdigställd och placering av föreningens lån har skett.

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

Bygglov beviljades 2021-01-26.

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 6 § med denna ekonomiska plan som grund och ta emot förskott med totalt 7 500 000 kronor. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 9 § i bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen har tidigare upprättat två ekonomiska planer daterade 2021-12-09 och 2022-06-15.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Sågverket 11, Södertälje
Adress:	Sågverksvägen 3, Barkvägen 2-6, Ångbåtsvägen 4
Tomtens areal:	ca 3 366 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 4 972 kvm
Byggnadens utformning:	Ett bostadshus i 4-5 våningar inklusive källare.
Antal bostadslägenheter:	75 st

Parkering

24 garageplatser i gemensamhetsanläggning varav 6 laddplatser

2 öppna parkeringsplatser med motorvärmarruttag

34 öppna parkeringsplatser varav 24 i gemensamhetsanläggning

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

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Servitutsavtal ska tecknas med Södertälje kommun avseende rätten för Fastigheten att förlägga dräneringsledningar, dagvattenledningar samt voter (kantförstyvning) inom allmän platsmark.

Fastigheten belastas av anteckning avseenden föreläggande gällande försiktighetsmått vid markarbeten och kvarlämnad förorening, inskrivet 2020-12-23.

2023061510353

BRF IGELSTA STRANDENTRÉ

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet ska delta i gemensamhetsanläggning avseende:

Anläggning för källsortering.

Parkeringsanläggning med där till hörande tekniska anordningar, kvartersgata, belysning, anläggning för dagvattenhantering samt andra för Fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Andelstalen är ännu inte fastställda.

Gemensamhetsanläggningarna kommer att förvaltas genom samfällighetsförening eller delägarförvaltning.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

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

Sopkassuner för hushållssopor och kompostering

Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats och belysning

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme och vatten, elrum, fläktrum, telerum

Fem hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum och rullstolsförvaring

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/vattenmätare

Elmätare

Extra lägenhetsförråd för uthyrning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel, plåt, träpanel på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar alt murning
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp
Trappor:	Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

BRF IGELSTA STRANDENTRÉ

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Hushållsel

Gemensamt el-abonnemang med undermätning av hushållsel för 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	Målat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Målat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har två kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Kompaktugn Spisfläkt Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Klädkammare/förråd	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång i klädkammare
Bad/Tvätt WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Kombimaskin Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum Torkställning
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

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

BRF IGELSTA STRANDENTRÉ

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 fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 285 925 000 kr

Ospecificerat (kassa) 10 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 285 935 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2022, värdeområde 0181348

Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca 93 600 tkr

Taxeringsvärde bostäder, mark ca 14 900 tkr

Taxeringsvärde lokaler ca 0 tkr

Taxeringsvärde garage ca 3 700 tkr

202306151038

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	Ränte- garanti 4) 1,0%	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	17 750 000	1	5,10%	905 250	-177 500		727 750
Bottenlån	17 750 000	2	4,80%	852 000	-177 500		674 500
Bottenlån	17 750 000	3	4,60%	816 500	-177 500		639 000
Bottenlån	17 750 000	4	4,50%	798 750	-177 500		621 250
Amortering						497 000	497 000
S:a lån	71 000 000			3 372 500	-710 000	497 000	3 159 500
Insatser	124 007 000						
Upplåtelseavgifter	90 928 000						
S:a finansiering	285 935 000						

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

3 159 500

- Beräknad lånetid 50 år.
- Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 4 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: 4,75%
- JM AB lämnar en begränsad räntegaranti till föreningen innebärande att JM AB ska ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 4,10% (bindningstid 1 år), 3,80% (bindningstid 2 år), 3,60% (bindningstid 3 år), 3,50% (bindningstid 4 år) under respektive låns första bindningstid då de fyra lika stora lånen binds med en bindningstid om 1 år, 2 år, 3 år och 4 år. Garantin är begränsad till max 1 %-enhet per lån och år för respektive lån. Räntekostnader till den del de understiger en ränta om 4,10% (bindningstid 1 år), 3,80% (bindningstid 2 år), 3,60% (bindningstid 3 år), 3,50% (bindningstid 4 år) eller överstiger dessa räntor med + 1% enhet ersätts inte. Lånens räntesats respektive räntegarantins slutliga belopp kommer att fastställas i samband med utbetalning av föreningens långa lån. Räntegarantin för samtliga fyra lån regleras därefter av JM AB i förskott, senast tre månader efter avräkningsdagen. Den begränsade räntegarantin är villkorad av att Beställaren placerar de långa lånen i enlighet med lånefördelningen, med belopp och bindningstid, enligt denna ekonomisk plan.

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:

1 627 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 2021 med

39 260 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)	30 kr/kvm	149 160
------------------------------------	-----------	---------

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	100 500	
Styrelsearvode	30 000	
Revisionsarvode	20 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	21 000	
Vattenavgifter	200 000	
Värmeavgifter	494 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	135 000	
Elavgifter (hushållsel)	278 085	
Sophämtning (hushållssopor)	126 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, jour, snöröjning samt sandning c)	345 000	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning källsortering e)	46 000	
Gemensamhetsanläggning parkering och väg e)	58 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	198 000	
Försäkringar	22 000	
Väderprognosstyrning	17 500	
Övriga driftskostnader	27 000	
Summa driftskostnader		2 118 085

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder g)		
Fastighetsskatt garage	37 000	
		37 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	5 463 745
--	------------------

- 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 209 203 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter. I kostnader för individuell varmvattenförbrukning och elavgifter (hushållsel) ingår för föreningen avdragsgill mervärdesskatt.
- c) JM@home ansvarar för ekonomisk och teknisk förvaltning under tre år.
- d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 60 000 kr per år.
- e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningarna mot ersättning av 104 000 kr per år.
- g) 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 lika belopp per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	4 972	kvm		4 236 057
Årsavgift bredband				198 000
Årsavgift varmvatten *)				209 203
Årsavgift hushållsel *)				278 085
Hyra garage	18	st	850 kr/plats och mån	183 600
Hyra garage, laddplatser	6	st	1 400 kr/plats och mån	100 800
Avgift öppna p-platser	34	st	550 kr/plats och mån	224 400
Avgift öppna p-platser, motorvärmare	2	st	800 kr/plats och mån	19 200
Hyra extra förråd	2	st	600 kr/förråd/mån	14 400

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER				5 463 745
--	--	--	--	------------------

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

*) I årsavgift varmvatten och årsavgift hushållsel ingår mervärdesskatt.

BRF IĞELSTA STRANDENTRÉ

LÄGENHETSTABELL

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFTE- AVGIFT	LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT LGH		BREDBAND ⁵⁾	ÅRSAVGIFT Lgh inkl bredband		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾	ÅRSAVGIFT HUSHÄLSEL ⁶⁾		
					kr	kr			kr	kr		kr	kr			kr	kr
11001	46	2 RK	1,0395%	1 289 000	406 000	1 695 000	738 000	44 032	3 669	2 640	220	46 672	3 889	2 458	205	3 055	255
11002	67	3 RK	1,3427%	1 665 000	1 330 000	2 995 000	953 000	56 876	4 740	2 640	220	59 516	4 960	2 939	245	4 015	335
11003	39	2 RK	0,9604%	1 191 000	754 000	1 945 000	831 000	40 684	3 390	2 640	220	43 324	3 610	2 458	205	3 055	255
11101	55	3 RK	1,1709%	1 452 000	1 093 000	2 545 000	831 000	49 600	4 133	2 640	220	52 240	4 353	2 458	205	3 055	255
11102	67	3 RK	1,3427%	1 665 000	1 230 000	2 895 000	953 000	56 876	4 740	2 640	220	59 516	4 960	2 939	245	4 015	335
11103	39	2 RK	0,9604%	1 191 000	704 000	1 895 000	682 000	40 684	3 390	2 640	220	43 324	3 610	2 458	205	3 055	255
11104	75	3 RK	1,4870%	1 844 000	1 351 000	3 195 000	1 056 000	62 991	5 249	2 640	220	65 631	5 469	2 939	245	4 015	335
11201	55	3 RK	1,1709%	1 452 000	1 243 000	2 695 000	831 000	49 600	4 133	2 640	220	52 240	4 353	2 458	205	3 055	255
11202	67	3 RK	1,3427%	1 665 000	1 280 000	2 945 000	953 000	56 876	4 740	2 640	220	59 516	4 960	2 939	245	4 015	335
11203	39	2 RK	0,9604%	1 191 000	804 000	1 995 000	682 000	40 684	3 390	2 640	220	43 324	3 610	2 458	205	3 055	255
11204	75	3 RK	1,4870%	1 844 000	1 451 000	3 295 000	1 056 000	62 991	5 249	2 640	220	65 631	5 469	2 939	245	4 015	335
11301	55	3 RK	1,1709%	1 452 000	1 443 000	2 895 000	831 000	49 600	4 133	2 640	220	52 240	4 353	2 458	205	3 055	255
11302	67	3 RK	1,3427%	1 665 000	1 380 000	3 045 000	953 000	56 876	4 740	2 640	220	59 516	4 960	2 939	245	4 015	335
11303	39	2 RK	0,9604%	1 191 000	904 000	2 095 000	682 000	40 684	3 390	2 640	220	43 324	3 610	2 458	205	3 055	255
11304	75	3 RK	1,4870%	1 844 000	1 551 000	3 395 000	1 056 000	62 991	5 249	2 640	220	65 631	5 469	2 939	245	4 015	335
11401	59	2 RK	1,2499%	1 550 000	1 545 000	3 095 000	887 000	52 948	4 412	2 640	220	55 588	4 632	2 458	205	3 055	255
11402	91	4 RK	1,6717%	2 073 000	2 022 000	4 095 000	1 187 000	70 813	5 901	2 640	220	73 453	6 121	3 660	305	4 855	405
20901	55	1,1709%	1,1709%	1 452 000	1 093 000	2 545 000	831 000	49 600	4 133	2 640	220	52 240	4 353	2 458	205	3 055	255
21001	104	4 RK	1,8426%	2 285 000	1 460 000	3 745 000	1 308 000	78 055	6 505	2 640	220	80 695	6 725	3 660	305	4 855	405
21002	30	1 RK	0,8161%	1 012 000	483 000	1 495 000	579 000	34 570	2 881	2 640	220	37 210	3 101	1 898	158	3 055	255
21003	60	2 RK	1,2636%	1 567 000	978 000	2 545 000	897 000	53 528	4 461	2 640	220	56 168	4 681	2 458	205	3 055	255
21101	104	4 RK	1,8426%	2 285 000	1 660 000	3 945 000	1 308 000	78 055	6 505	2 640	220	80 695	6 725	3 660	305	4 855	405
21102	30	1 RK	0,8161%	1 012 000	533 000	1 545 000	579 000	34 570	2 881	2 640	220	37 210	3 101	1 898	158	3 055	255
21103	67	2 RK	1,3556%	1 681 000	1 114 000	2 795 000	962 000	57 423	4 785	2 640	220	60 063	5 005	2 458	205	3 055	255
21201	104	4 RK	1,8426%	2 285 000	1 710 000	3 995 000	1 308 000	78 055	6 505	2 640	220	80 695	6 725	3 660	305	4 855	405
21202	30	1 RK	0,8161%	1 012 000	583 000	1 595 000	579 000	34 570	2 881	2 640	220	37 210	3 101	1 898	158	3 055	255
21203	67	2 RK	1,3556%	1 681 000	1 164 000	2 845 000	962 000	57 423	4 785	2 640	220	60 063	5 005	2 458	205	3 055	255
21301	104	4 RK	1,8426%	2 285 000	1 860 000	4 145 000	1 308 000	78 055	6 505	2 640	220	80 695	6 725	3 660	305	4 855	405
21302	30	1 RK	0,8161%	1 012 000	683 000	1 695 000	579 000	34 570	2 881	2 640	220	37 210	3 101	1 898	158	3 055	255
21303	67	2 RK	1,3556%	1 681 000	1 364 000	3 045 000	962 000	57 423	4 785	2 640	220	60 063	5 005	2 458	205	3 055	255
30901	46	2 RK	1,0532%	1 306 000	1 139 000	2 445 000	748 000	44 613	3 718	2 640	220	47 253	3 938	2 458	205	3 055	255
30902	82	3 RK	1,5136%	1 877 000	1 418 000	3 295 000	1 075 000	64 118	5 343	2 640	220	66 758	5 563	2 939	245	4 015	335
30903	50	2 RK	1,1056%	1 371 000	924 000	2 295 000	785 000	46 833	3 903	2 640	220	49 473	4 123	2 458	205	3 055	255
31001	89	3 RK	1,6185%	2 007 000	1 438 000	3 445 000	1 149 000	68 559	5 713	2 640	220	71 199	5 933	2 939	245	4 015	335
31002	79	3 RK	1,4999%	1 860 000	1 385 000	3 245 000	1 065 000	63 537	5 295	2 640	220	66 177	5 515	2 939	245	4 015	335
31003	89	3 RK	1,6185%	2 007 000	1 398 000	3 405 000	1 149 000	68 559	5 713	2 640	220	71 199	5 933	2 939	245	4 015	335
31101	93	4 RK	1,6975%	2 105 000	1 490 000	3 595 000	1 205 000	71 906	5 992	2 640	220	74 546	6 212	3 660	305	4 855	405
31102	79	3 RK	1,4999%	1 860 000	1 435 000	3 295 000	1 065 000	63 537	5 295	2 640	220	66 177	5 515	2 939	245	4 015	335
31103	93	4 RK	1,6975%	2 105 000	1 490 000	3 595 000	1 205 000	71 906	5 992	2 640	220	74 546	6 212	3 660	305	4 855	405
31201	93	4 RK	1,6975%	2 105 000	1 540 000	3 645 000	1 205 000	71 906	5 992	2 640	220	74 546	6 212	3 660	305	4 855	405
31202	79	3 RK	1,4999%	1 860 000	1 485 000	3 345 000	1 065 000	63 537	5 295	2 640	220	66 177	5 515	2 939	245	4 015	335
31203	93	4 RK	1,6975%	2 105 000	1 540 000	3 645 000	1 205 000	71 906	5 992	2 640	220	74 546	6 212	3 660	305	4 855	405
31301	93	4 RK	1,6975%	2 105 000	1 690 000	3 795 000	1 205 000	71 906	5 992	2 640	220	74 546	6 212	3 660	305	4 855	405
31302	79	3 RK	1,4999%	1 860 000	1 685 000	3 545 000	1 065 000	63 537	5 295	2 640	220	66 177	5 515	2 939	245	4 015	335
31303	93	4 RK	1,6975%	2 105 000	1 690 000	3 795 000	1 205 000	71 906	5 992	2 640	220	74 546	6 212	3 660	305	4 855	405

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾	%	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾	ÅRSAVGIFT TOTAL Lgh inkl bredband		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾	ÅRSAVGIFT HUSHÅLSEL ⁶⁾	
					kr	kr			kr	kr		per mån	kr			per mån
40901	55	2 RK	M	1 452 000	993 000	2 445 000	831 000	49 600	4 133	2 640	220	52 240	4 353	2 458	205	3 055
41001	60	2 RK		1 567 000	928 000	2 495 000	897 000	53 528	4 461	2 640	220	56 168	4 681	2 458	205	3 055
41002	30	1 RK		1 012 000	483 000	1 495 000	579 000	34 570	2 881	2 640	220	37 210	3 101	1 898	158	3 055
41003	104	4 RK		2 268 000	1 277 000	3 545 000	1 299 000	77 474	6 456	2 640	220	80 114	6 676	3 660	305	4 855
41101	67	2 RK		1 681 000	1 064 000	2 745 000	962 000	57 423	4 785	2 640	220	60 063	5 005	2 458	205	3 055
41102	30	1 RK		1 012 000	533 000	1 545 000	579 000	34 570	2 881	2 640	220	37 210	3 101	1 898	158	3 055
41103	104	4 RK		2 285 000	1 660 000	3 945 000	1 308 000	78 055	6 505	2 640	220	80 695	6 725	3 660	305	4 855
41201	67	2 RK		1 681 000	1 114 000	2 795 000	962 000	57 423	4 785	2 640	220	60 063	5 005	2 458	205	3 055
41202	30	1 RK		1 012 000	583 000	1 595 000	579 000	34 570	2 881	2 640	220	37 210	3 101	1 898	158	3 055
41203	104	4 RK		2 285 000	1 760 000	4 045 000	1 308 000	78 055	6 505	2 640	220	80 695	6 725	3 660	305	4 855
41301	67	2 RK		1 681 000	1 314 000	2 995 000	962 000	57 423	4 785	2 640	220	60 063	5 005	2 458	205	3 055
41302	30	1 RK		1 012 000	683 000	1 695 000	579 000	34 570	2 881	2 640	220	37 210	3 101	1 898	158	3 055
41303	104	4 RK		2 285 000	1 910 000	4 195 000	1 308 000	78 055	6 505	2 640	220	80 695	6 725	3 660	305	4 855
50901	39	2 RK	M	1 191 000	554 000	1 745 000	682 000	40 684	3 390	2 640	220	43 324	3 610	2 458	205	3 055
50902	72	3 RK	M	1 795 000	1 200 000	2 995 000	1 028 000	61 317	5 110	2 640	220	63 957	5 330	2 939	245	4 015
50903	45	2 RK		1 273 000	322 000	1 595 000	729 000	43 485	3 624	2 640	220	46 125	3 844	2 458	205	3 055
51001	73	3 RK		1 811 000	1 234 000	3 045 000	1 037 000	61 863	5 155	2 640	220	64 503	5 375	2 939	245	4 015
51002	39	2 RK		1 191 000	604 000	1 795 000	682 000	40 684	3 390	2 640	220	43 324	3 610	2 458	205	3 055
51003	72	3 RK		1 795 000	1 300 000	3 095 000	1 028 000	61 317	5 110	2 640	220	63 957	5 330	2 939	245	4 015
51004	55	3 RK		1 436 000	959 000	2 395 000	822 000	49 054	4 088	2 640	220	51 694	4 308	2 458	205	3 055
51101	73	3 RK		1 811 000	1 484 000	3 295 000	1 037 000	61 863	5 155	2 640	220	64 503	5 375	2 939	245	4 015
51102	39	2 RK		1 191 000	704 000	1 895 000	682 000	40 684	3 390	2 640	220	43 324	3 610	2 458	205	3 055
51103	72	3 RK		1 795 000	1 350 000	3 145 000	1 028 000	61 317	5 110	2 640	220	63 957	5 330	2 939	245	4 015
51104	55	3 RK		1 452 000	1 243 000	2 695 000	831 000	49 600	4 133	2 640	220	52 240	4 353	2 458	205	3 055
51201	73	3 RK		1 811 000	1 584 000	3 395 000	1 037 000	61 863	5 155	2 640	220	64 503	5 375	2 939	245	4 015
51202	39	2 RK		1 191 000	804 000	1 995 000	682 000	40 684	3 390	2 640	220	43 324	3 610	2 458	205	3 055
51203	72	3 RK		1 795 000	1 450 000	3 245 000	1 028 000	61 317	5 110	2 640	220	63 957	5 330	2 939	245	4 015
51204	55	3 RK		1 452 000	1 443 000	2 895 000	831 000	49 600	4 133	2 640	220	52 240	4 353	2 458	205	3 055
51301	96	4 RK		2 122 000	2 023 000	4 145 000	1 215 000	72 487	6 041	2 640	220	75 127	6 261	3 660	305	4 855
51302	59	2 RK		1 550 000	1 445 000	2 995 000	887 000	52 948	4 412	2 640	220	55 588	4 632	2 458	205	3 055
Justering					10 000			5				5				
SUMMA	4 972	75		124 007 000	90 928 000	214 935 000	71 000 000	4 236 057	198 000	198 000	5	4 434 057	209 203	209 203	278 085	278 085

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

Utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad 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 är upplåten med bostadsrätt. I de flesta övriga lägenheter ingår balkong som är upplåten med bostadsrätt. Lägenhet 11001, 41003, 50903, 51004 har varken mark eller balkong. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal. Alla lägenheter har förråd som är upplåtna med bostadsrätt. Flertalet lägenheter har endast förråd i lägenheten.

- 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) Förbrukningen är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering sker efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

Lad

BRF IGELSTA STRANDENTRÉ

F. EKONOMISK PROGNOIS**Antaganden:**

Höjning årsavgift lägenhet, per år, fr.o.m. år 2
 Höjning årsavgift bredband, varmvatten och hushållsel, fr.o.m. år 2
 Höjning hyror per år, fr.o.m. år 2
 Driftkostnadsökning (inflation), per år
 Räntenivå, genomsnitt
 Räntesäkring

5,0%
 2,0%
 1,0%
 2,0%
 4,8%
 1,0%

Uppräkning Fastighetsskatt
 per år

Taxeringsvärde FFT 2022, tkr
 108 500

Bostäder: 3 700 2,0% 1,0%

Garage:

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)								
Räntor	tkr -3 373	-3 349	-3 323	-3 296	-3 267	-3 237	-3 056	-2 830
Räntegaranti	tkr 710	529	350	173				
Amorteringar	tkr -497	-535	-572	-610	-648	-686	-874	-1 063
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr -2 118	-2 160	-2 203	-2 247	-2 292	-2 398	-2 648	-2 923
Fastighetsskatt garage	tkr -37	-38	-38	-39	-40	-41	-45	-50
Fastighetsavgift bostäder	tkr 0	0	0	0	0	0	0	-150
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr -5 315	-5 553	-5 786	-6 019	-6 247	-6 362	-6 623	-7 016
Årsavgift, genomsnitt *)	kr/kvm 990	1 035	1 083	1 133	1 185	1 240	1 556	1 956

Inbetalningar

Årsavgift lägenhet
 Årsavgift bredband, varmvatten och hushållsel
 Övriga intäkter

tkr 4 236	4 448	4 670	4 904	5 149	5 406	5 690	6 900	8 805
tkr 685	699	713	727	742	757	835	922	922
tkr 542	547	552	558	564	570	600	600	630

SUMMA INBETALNINGAR

ÅRETS NETTOBETALNINGAR

tkr 5 463	5 694	5 935	6 189	6 455	6 733	7 371	8 335	10 357
tkr 148	141	149	170	208	371	1 712	3 341	

Föreningens kassa

Ingående saldo

KASSABEHÅLLNING

varav ackumulerad avsättning
 till fond för fastighetsunderhåll

tkr 158	299	448	618	826	1 197	6 919	20 471	
tkr 149	298	447	596	745	894	1 639	2 384	

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.

tkr -1 627	-1 627	-1 627	-1 627	-1 627	-1 627	-1 627	-1 627	-1 627
------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat

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

tkr -1 131	-1 100	-1 055	-996	-920	-719	810	2 628	
------------	--------	--------	------	------	------	-----	-------	--

*) Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för besiktning och service hissar som år 1-5 ingår i entreprenaden.

BRF IGELSTA STRANDENTRÉ

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	5 315	5 553	5 786	6 019	6 362	6 623	7 016

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2023-05-12 ökar med 0,4%
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 0,4%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	4,75%
- innehåller räntenivå per 2023-05-12	4,34%
- och en reserv för ränteökning	0,42%
Total ränta i finansieringsplan	4,75%

B: Om räntenivån per 2023-05-12 ökar med 2% , dvs ca 1,6% över antagen ränta i finansieringsplan:								
Ränta	tkr	1 136	1 128	1 119	1 110	1 101	1 090	953
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	149	149	149	149	149	149	149
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-148	-141	-149	-170	-208	-371	-3 341
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	1 137	1 136	1 119	1 089	1 042	868	0

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

Om ökningen blir ytterligare 1%								
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	21	43	67	91	117	265
								449

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	41 077 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	57 509 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)	43 229 kr	
Lån och belåningsgrad³	14 280 kr	25%
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten och hushållsel (snittvärde)	892 kr	
Årsavgift varmvatten	42 kr	
Årsavgift hushållsel	56 kr	
Driftskostnad	426 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	327 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁴	157 kr	
Fondavsättning och amortering⁴	187 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	115 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 6 961 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea

³ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁴ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

2023061510347

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2023-05-31 för bostadsrättsföreningen Igelsta Strandentré, org. nr: 769639-1254.

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 anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

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

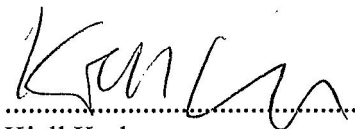
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

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

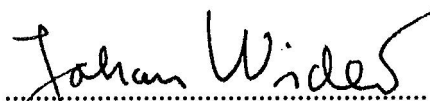
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2023-06-01



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Tryckerigatan 8
111 28 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ. ing.
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges Väg 31
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2023-05-31 för Brf Igelsta Strandentré

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2023-05-24
2. Registreringsbevis	2022-07-01
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2021-12-09
4. Avtal om tillägg till totalentreprenadkontrakt dat 2021-12-09	2023-05-31
5. Köpekontrakt för marken med bilagor	2021-12-09
6. Kreditoffert SEB	2023-05-12
7. Försäkringsbrev fullgörandeförsäkring	2021-12-02
8. Utdrag från fastighetsregistret	2021-11-12
9. Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
10. Bygglovsbeslut	2021-01-26
11. Underhållsplan	2021-10-05
12. Areareasammanställning flerbostadshus	2018-10-31
13. Information från kontrollansvarig	2023-05-24
14. Delgivningskvitto	2021-02-09
15. Ritning a-40-0-1011	2021-12-09
16. Information om försäljningsläge	2023-05-23
17. Ritning A-40-0-1009	2021-12-09
18. Bekräftelse av antal parkeringsplatser	2021-11-04
19. Styrelseprotokoll	2023-05-31

2023061510349

JW