

# Ekonomisk Plan

Bostadsrättsföreningen Andersvägen 4-6

769642-0483

juli 2024

I samarbete med



# Innehållsförteckning

|  |  |
|--|--|
| <b>Innehållsförteckning</b>                | <b>2</b>                               |
| 1. Allmänna förutsättningar                | 3                                      |
| 2. Beskrivning av fastigheten              | 4                                      |
| 3. Förvärvskostnad- och finansiering       | 8                                      |
| 4. Underhållsbehov                         | 10                                     |
| 5. Avskrivningar                           | 11                                     |
| 6. Beräknade löpande in- och utbetalningar | 12                                     |
| 7. Nyckeltal                               | 13                                     |
| 8. Lägenhetsredovisning                    | 15                                     |
| 9. Ekonomisk prognos                       | 17                                     |
| 10. Känslighetsanalys I                    | 18                                     |
| 11. Känslighetsanalys II                   | 19                                     |
| 12. Särskilda förhållanden                 | 20                                     |
| Bilaga 1                                   | Intyg intygsgivare                     |
| Bilaga 2                                   | Underhållsplan                         |
| Bilaga 3                                   | Boverkets godkännande av intygsgivarna |

**EKONOMISK PLAN**

# 1. Allmänna förutsättningar

## Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Andersvägen 4-6 som registrerats hos Bolagsverket 2023-09-14, har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och att tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknnytning till boendet.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## Föreningens förvärv

Föreningen kommer att förvärva fastigheten genom förvärv av aktiebolag, Thunberg Formen 912 AB, org 559039-9498. Nedan kallat "aktiebolaget". Köpeskillingen för aktiebolaget kommer motsvara summan av bolagets egna kapital på tillträdesdagen och övervärdet på fastigheten, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och bokfört värde på fastigheten. Aktiebolaget äger som sin enda tillgång fastigheten och aktierna i aktiebolaget ägs till 100% av nuvarande fastighetsägare. Fastigheten kommer efter förvärvet föras över till bostadsrättsföreningen varefter bolaget kommer att likvideras. Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på liknande sätt som att fastigheten hade förvärvats via direktköp av nuvarande fastighetsägare.

"Bolagsombildning" försäljning av fastighet via bolag till bostadsrättsförening har prövats av regeringsrätten 2006-05-03. "För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden skulle avyttra fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för skattepliktig vinst."

Övertaget skattemässigt värde uppgår preliminärt till cirka 63 500 000 kr per den 30 juni 2024.

## Slutlig förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig på den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens hus.

Planen är beräknad på en 90% anslutningsgrad.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för denna planens upprättande kända förhållanden. Avrundningar till närmsta heltal har genomgående skett i planen.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

## Tidpunkt för upplåtelse

Då lägenheterna upplåts till nuvarande hyresgäster har inflytt redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske kvartal tre 2024 efter att denna plan intygsgivits och registrerats hos Bolagsverket.

## 2. Beskrivning av fastigheten

En byggnad om totalt 32 stycken lägenheter och tre lokaler belägna i Solna, Stockholm. Lägenheterna är belägna så nära varandra i en byggnad att bostadsrättshavarna kan samverka på ett ändamålsenligt sätt.

### Allmänt om fastigheten

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Fastighetsbeteckning    | Solna Formen 9   |
| Address                 | Solna Formen 12<br>Andersvägen 4<br>Andersvägen 6  |
| Fastigheternas areal    | 1 265 kvadratmeter   |
| Planförhållanden        | Stadsplan 0184K-0404/1945<br>Detaljplan 0184-P90/1126<br>Tomtindelning 0184K-0505/1933<br>Stadsplan 0184K-0401/1930  |
| Typkod                  | 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler)  |
| Antal bostadsbyggnader  | 1 stycken  |
| Antal bostadslägenheter | 32 stycken   |
| Antal lokaler           | 3 stycken  |
| Bostadsarea (BOA)       | 1847 kvadratmeter  |
| Lokalarea (LOA)         | 221 kvadratmeter   |
| Total BOA + LOA         | 2 068 kvadratmeter   |
| Byggnadsår              | 1934   |
| Byggnadstyp             | Flerbostadshus i fyra våningar   |
| Taxeringsvärde          | 62 752 000 kr (mark 36 461 000 kr och byggnad 26 291 000 kr)   |
| Försäkring              | Taxvärde lokaler: 3 952 000 kr<br>Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg kommer att tecknas.                                   |
| Gemensamhetsanläggning  | Finns ej   |
| Servitut                | Avtalsservitut 01-IM6-84/528.1 (förmån)<br>Avtalsservitut 01-IM6-84/525.1 (förmån)<br>Avtalsservitut 01-IM6-84/524.1 (förmån)<br>Avtalsservitut 01-IM6-84/523.1 (förmån) |

## 2.1 Kortfattad byggnadsbeskrivning

### Byggnadsbeskrivning

---

|               |   |
|---------------|---|
| Våning        | 4-plan  |
| Vind          | Oinredd råvind innehållandes lägenhetsförråd.         |
| Grundläggning | Platta på mark med källarkonstruktion av granitblock. |
| Stomme        |   |
| Fasad         | Putsad  |
| Yttertak      | Sadeltak av tegel och plåt                            |
| Fönster       | 2-glasfönster   |
| Parkering     | Gatuparkering finns tillgänglig i området.            |
| Hiss          | Finns ej.   |

## 2.2 Gemensamma utrymmen och installationer

### Installationer

---

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| Vatten/Avlopp | Kommunalt           |
| Uppvärmning   | Fjärrvärme          |
| EI            | Individuell mätning |
| Ventilation   | Självdrag           |

### Gemensamma utrymmen

---

|              |   |
|--------------|---|
| Sophantering | Gemensam miljöstation   |
| Tvättstuga   | Gemensam tvättstuga finns i källaren.                             |
| Tomt         | Hårdgjorda ytor vid entrén i kombination med plantering, gräsytor |

## 2.3 Kortfattad bostadsbeskrivning

Nedan följer en kortfattad beskrivning av bostäderna. Notera att variationer kan förekomma mellan bostäderna.

### Bostadsbeskrivning

---

|                  |  |
|------------------|--|
| Invändiga tak    | Målade   |
| Invändiga väggar | Målad / Kakel  |
| Golv             | Parkett / Plastmatta<br>Kakel och klinkers i badrum. |
| Garderober       | Finns i utvalda rum (sovrum / entré m.m)             |
| Förråd           | Vindsförråd finns till varje lägenhet                |
| Kök              | Kyl / Frys / Ugn / Spis / Köksfläkt                  |
| Badrum           | WC / Dusch   |

**EKONOMISK PLAN**

### 3. Förvärvskostnad- och finansiering

| Anskaffningskostnad                | Belopp               | Nyckeltal            |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Köpeskilling                       | 86 000 000 kr        |                      |
| Lagfartskostnad                    | 1 275 000 kr         |                      |
| Föreningsbildning                  | 1 562 500 kr         |                      |
| <b>Slutlig anskaffningskostnad</b> | <b>88 837 500 kr</b> | <b>42 958 kr/kvm</b> |

| Investering- och avsättningsbehov                       | Belopp               | Nyckeltal            |
|---|----------------------|----------------------|
| Dispositions-kassa                                      | 250 000 kr           |                      |
| Underhållsavsättning                                    | 5 080 500 kr         |                      |
| <b>Summa kassa</b>                                      | <b>5 330 500 kr</b>  | <b>2 578 kr/kvm</b>  |
| <b>Summa anskaffningskostnad, Invest.&amp; avsättn.</b> | <b>94 168 000 kr</b> | <b>45 536 kr/kvm</b> |

| Finanseringsplan           | Belopp               | Nyckeltal            |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Lån botten                 | 16 651 000 kr        | 8 052 kr/kvm         |
| Medlemsinsatser            | 77 517 000 kr        | 37 484 kr/kvm        |
| <b>Summan finansiering</b> | <b>94 168 000 kr</b> | <b>45 536 kr/kvm</b> |

**EKONOMISK PLAN**



### 3.1 Föreningens finansieringsplan

Finansieringen baseras på prisindikation från SEB. Planen utgår från bunden 5 årig ränta med ett påslag på ytterligare 1 %. Föreningen kan vid tecknande av lånen komma att välja andra bindningstider för lånen och kommer eventuellt dela lånebeloppet på fler lån än ett, vilket kan komma att påverka föreningens totala utgift för kapital. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheten. I det fall slutplacering sker till högre ränta än budgeterad kommer månadsavgiften behöva justeras. Nödvändig justering går att följa under punkt 9 "känslighetsanalys 1"

#### Finansiering

|                             | Belopp            | Ränta | Räntekostnader | Amortering 1% |
|-----------------------------|-------------------|-------|----------------|---------------|
| Lån botten                  | 16 651 000 kr     | 4.15% | 691 017 kr     | 166 510 kr    |
| <b>Summa kapitalkostnad</b> | <b>857 527 kr</b> |       |                |               |

#### Om kalkylräntan

I den ekonomiska planen så är räntan beräknad på 4.15% vilket är en differens om 1% mot indikerad ränta på 3,15% bunden på fem år ("verklig ränta"). Det innebär att föreningen kommer att betala 166 510 kronor lägre i ränta jämfört med ekonomisk plan och därmed erhåller bostadsrättsföreningen ett årligt likviditetsöverskott om motsvarande belopp, förutsatt att lånen slutplaceras på indikerad nivå.

## 4. Underhållsbehov

Fastigheten har per den 30 januari 2024 genomgått en teknisk statusbesiktning av SBR godkänd besiktningsman Marcus Erdestål på Hagadals besiktning och byggkonsult AB där följande väsentliga åtgärder identifierats. Samtliga kostnader har beräknats inklusive mervärdesskatt. Föreningen avser att upphandla samtliga åtgärder för att säkerställa att kostnaderna enligt föreslagen underhållsplan vidhålls.

| Underhållskostnad                        | År 1-3              | År 3-5       | År 5-11      |
|--|---------------------|--------------|--------------|
| OVK åtgärder                             | 326 000 kr          |              |              |
| Kondensisolering vind                    | 35 000 kr           |              |              |
| Putslagningar                            | 30 000 kr           |              |              |
| Takbyte                                  |                     | 1 996 000 kr |              |
| Stamreovering                            |                     |              | 2 002 000 kr |
| Fönsterbyte                              |                     |              | 1 728 000 kr |
| <b>Total underhållskostnad år 1 - 11</b> | <b>6 117 000 kr</b> |              |              |

### Kommentar:

Underhållsplanen omfattar åtgärder som till stor del består av periodiskt underhåll och sådant som sällan återkommer. Bostadsrättsföreningen avser att i första hand finansiera underhållsbehovet på eget kassaflöde och de i tillträdet avsatt medel för underhåll på ca 5 miljoner kronor.

Prognostiserat kassaflöde där underhållsåtgärderna är inkluderade går att följa i punkt 9 "ekonomisk prognos"

### Historik

Under 1997 genomfördes följande åtgärder:

- Stambyte
- Byte av el-stigare
- Takbyte
- Fasadreovering
- Aluminiumbeklädnad av fönster
- Fjärrvärmecentral
- Tvättstuga
- Byte av lägenhetsdörrar

## 5. Avskrivningar

Föreningen ska göra planenliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 1% i sin redovisning enligt K2 regelverket. (Föreningen kan dock efter tillträde besluta om att redovisning istället ska ske enligt K3 regelverket.) Avskrivningsperioden är beräknad på 100 år.

### Beräkning av avskrivning

|                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| Taxeringsvärde byggnad            | 26 291 000 kr        |
| Taxeringsvärde mark               | 36 461 000 kr        |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>       | <b>62 752 000 kr</b> |
| Varav byggnadens andel            | 41.9% %              |
| Slutlig anskaffningskostnad       | 88 837 500 kr        |
| Avskrivningsunderlag (exkl. mark) | 37 222 913 kr        |
| <b>Summa årliga avskrivningar</b> | <b>372 229 kr</b>    |

### Om avskrivningar

Föreningen skall enligt Bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte likviditeten då ingen faktiskt utbetalning görs. Den har alltså ingen effekt på föreningens kassa då utan är endast en bokföringsteknisk åtgärd vilket blir ännu tydligare under punkt 8 "ekonomisk prognos".

## 6. Beräknade löpande in- och utbetalningar

Bostadsrättsföreningens driftkostnader har baserats på uppgifter från säljaren, faktiska offerter, taxebundna kostnader samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar.

### Inbetalningar

|   |                     |
|---|---------------------|
| Årsavgifter bostäder (1 861.2 kvm)            | 1 513 205 kr        |
| Hyror kvarvarande hyresrätter (206.8 kvm)     | 354 042 kr          |
| <b>Summa årliga inbetalningar (2 068 kvm)</b> | <b>1 867 247 kr</b> |

### Utbetalningar

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| Teknisk förvaltning                 | 21 640 kr         |
| Ekonomisk förvaltning               | 55 000 kr         |
| Revisorer & styrelse                | 20 000 kr         |
| Fastighetsförsäkring                | 93 000 kr         |
| Löpande                             | 90 000 kr         |
| Uppvärmning                         | 350 000 kr        |
| Renhållning                         | 45 000 kr         |
| EI                                  | 15 000 kr         |
| VA                                  | 125 000 kr        |
| Fastighetsavgift <sup>1</sup>       | 91 680 kr         |
| <b>Summa årliga driftskostnader</b> | <b>906 320 kr</b> |

### Utbetalningar kapital

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Ränta                              | 691 017 kr        |
| Amortering                         | 166 510 kr        |
| <b>Summa utbetalningar kapital</b> | <b>857 527 kr</b> |

### Avsättningar

|   |                     |
|---|---------------------|
| Avsättning till fond för yttre underhåll år 1 | 103 400 kr          |
| <b>Summa avsättningar</b>                     | <b>103 400 kr</b>   |
| <b>Summa utbetalningar och avsättningar</b>   | <b>1 867 247 kr</b> |

<sup>1</sup> Takbeloppet för fastighetsavgift per 2024 är 1 630 kr per lägenhet och 1% av taxeringsvärdet på lokalerna. .

## 7. Nyckeltal

### Nyckeltal i kr

|   |                 |
|---|-----------------|
| Anskaffningskostnad (BTA)                                   | 34 367 kr / kvm |
| Insatser (BOA+LOA)  | 37 484 kr / kvm |
| Belåning (BOA+LOA)  | 8 051 kr / kvm  |
| Driftkostnad (BOA+LOA)                                      | 438 kr / kvm    |
| Avskrivning och fondavsättning (BOA+LOA)                    | 230 kr / kvm    |
| Årsavgift per upplåten kvm (BOA+LOA)                        | 813 kr / kvm    |
| Enskild årlig förbrukningsavgift per upplåten kvm (BOA+LOA) | 90 kr / kvm     |
| Kassaflöde år 1 per upplåten kvm (BOA+LOA)                  | 50 kr / kvm     |

**EKONOMISK PLAN**

## Övergripande summering

### Amortering

Föreningen amorterar årligen 1.00% på sitt lån och det motsvarar 166 510 kr vilket innebär att belåningen i föreningen minskar och därmed lämna utrymme för möjlighet att öka sin belåning vid behov.

### Avsättningar

Enligt stadgarna ska avsättning till yttre underhåll ske enligt antagen underhållsplan. Föreningen kommer under första året att avsätta 50 kr per kvadratmeter till yttre underhållsfond och årligen 103 400 kr. Vid eventuellt förändrade förutsättningar och förhållanden i framtiden kan avsättningar komma att höjas eller sänkas.

### Underhåll & Investeringar

Bostadsrättsföreningen avsätter totalt 5 080 500 kronor i underhållsfond vid tillträde. Därefter kommer man årligen att avsätta 103 400 kronor. Syftet med den yttre underhållsfonden är att säkerställa att föreningen kan ombesörja underhållsåtgärder och investeringar i föreningens hus i linje med den underhållsplan som upprättats och bifogas denna ekonomiska plan. .

### Kassa

Bostadsrättsföreningen kommer att ha en dispositionskassa vid tillträde om 250 000 kr. Det innebär att BRF Andersvägen 4-6 redan från början har viss täckning för eventuella oförutsedda händelser.

### Försäkring

Fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring med bostadsrättstillägg kommer tecknas. I kombination med individuell hemförsäkring så innebär det att bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren är fullförsäkrad.

### Ränta

Räntan i denna ekonomiska plan är beräknad till 4.15% och föreningen kan välja att dela upp sina lån med olika bindningstider för att minimera risk samt genom upphandling hos övriga kreditinstitut säkerställa bästa möjliga villkor för föreningen.

## 9. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen illustrerar år 1-6, år 10, 15 och år 20 avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat. Prognosen visar årsavgiftens förändring vid en årlig inflation om 2%. Antagen kalkylränta 4.15% under prognosperioden.

Prognosen tar ej hänsyn till vilka underhållsåtgärder som genomförs under prognosperioden.

Prognosen är baserad på att 90% av lägenheterna ombildas till bostadsrätter och 10% kvarstår som hyresrätter med initiala övertagna villkor på en snitthyra på 1712 kr/kvm och år på hyresrätterna.

### EKONOMISK PLAN

|                                 | År 1             | År 2             | År 3             | År 4             | År 5             | År 6             | År 10            | År 15            | År 20             |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostäder            | 1,513,205        | 1,543,469        | 1,574,338        | 1,605,825        | 1,637,942        | 1,670,701        | 1,808,420        | 1,996,642        | 2,204,454         |
| Hyresrätter                     | 354,042          | 361,123          | 368,345          | 375,712          | 383,226          | 390,891          | 423,113          | 467,151          | 515,772           |
| <b>Summa intäkter</b>           | <b>1,867,247</b> | <b>1,904,592</b> | <b>1,942,684</b> | <b>1,981,537</b> | <b>2,021,168</b> | <b>2,061,592</b> | <b>2,231,533</b> | <b>2,463,793</b> | <b>2,720,226</b>  |
| Drift                           | 814,641          | 830,934          | 847,552          | 864,504          | 881,794          | 899,429          | 973,571          | 1,074,901        | 1,186,778         |
| Fastighetsavgift & Skatt        | 91,680           | 93,514           | 95,384           | 97,292           | 99,237           | 101,222          | 109,566          | 120,970          | 133,560           |
| Avskrivningar                   | 372,229          | 372,229          | 372,229          | 372,229          | 372,229          | 372,229          | 372,229          | 372,229          | 372,229           |
| Ränta                           | 691,017          | 684,106          | 677,196          | 670,286          | 663,376          | 656,466          | 628,825          | 594,274          | 559,723           |
| <b>Summa Kostnader</b>          | <b>1,969,567</b> | <b>1,980,783</b> | <b>1,992,362</b> | <b>2,004,310</b> | <b>2,016,636</b> | <b>2,029,346</b> | <b>2,084,192</b> | <b>2,162,375</b> | <b>2,252,291</b>  |
| Årets resultat                  | -102,320         | -76,191          | -49,678          | -22,773          | 4,532            | 32,245           | 147,341          | 301,418          | 467,935           |
| Avsättning underhåll            | 103,400          | 105,468          | 107,577          | 109,729          | 111,923          | 114,162          | 123,573          | 136,434          | 150,634           |
| <b>Kassaflöde</b>               |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |
| Summa intäkter                  | 1,867,247        | 1,904,592        | 1,942,684        | 1,981,537        | 2,021,168        | 2,061,592        | 2,231,533        | 2,463,793        | 2,720,226         |
| Summa kostnader                 | 1,969,567        | 1,980,783        | 1,992,362        | 2,004,310        | 2,016,636        | 2,029,346        | 2,084,192        | 2,162,375        | 2,252,291         |
| Återföring avskrivningar        | 372,229          | 372,229          | 372,229          | 372,229          | 372,229          | 372,229          | 372,229          | 372,229          | 372,229           |
| <b>Kassaflöde löpande drift</b> | <b>269,910</b>   | <b>296,038</b>   | <b>322,551</b>   | <b>349,456</b>   | <b>376,761</b>   | <b>404,474</b>   | <b>519,571</b>   | <b>673,647</b>   | <b>840,164</b>    |
| Amorteringar                    | 166,510          | 166,510          | 166,510          | 166,510          | 166,510          | 166,510          | 166,510          | 166,510          | 166,510           |
| <b>Summa kassaflöde</b>         | <b>103,400</b>   | <b>129,528</b>   | <b>156,041</b>   | <b>182,946</b>   | <b>210,251</b>   | <b>237,964</b>   | <b>353,061</b>   | <b>507,137</b>   | <b>673,654</b>    |
| Ingående kassa                  | 250,000          |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |
| Underhållsavsättning            | 5,080,500        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |
| <b>Akkumulerat kassaflöde</b>   | <b>5,433,900</b> | <b>5,563,428</b> | <b>5,719,469</b> | <b>5,902,415</b> | <b>6,112,667</b> | <b>6,350,631</b> | <b>7,588,064</b> | <b>9,810,864</b> | <b>12,840,876</b> |

## 10. Känslighetsanalys I

Nedan tabell redovisar hur årsavgifterna påverkas av förändrad ränta och inflation. Tabellen visar årsavgiften i kr/kvm. Förutsatt att kassalikviditeten i föreningen ska bibehållas i nivå med föreningens grundprognos.

| Känslighetsanalys 1   | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 10 | År 15 | År 20 |
|---|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|
| Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå enligt ekonomisk prognos | 813  | 829  | 846  | 863  | 880  | 898  | 972   | 1,073 | 1,184 |

| Årsavgift om antagen inflationsnivå och: |     |       |       |       |       |       |       |       |       |
|--|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Antagen räntenivå +1%                    | 902 | 923   | 943   | 964   | 985   | 1,006 | 1,095 | 1,241 | 1,346 |
| Antagen räntenivå +2%                    | 992 | 1,012 | 1,032 | 1,053 | 1,074 | 1,096 | 1,185 | 1,330 | 1,436 |
| Antagen räntenivå -1%                    | 724 | 744   | 764   | 785   | 806   | 827   | 916   | 1,062 | 1,167 |

| Årsavgift om antagen räntenivå och |     |     |     |     |     |     |     |       |       |
|------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------|-------|
| Antagen inflationsnivå +2%         | 813 | 838 | 855 | 872 | 889 | 907 | 982 | 1,084 | 1,197 |
| Antagen inflationsnivå +1%         | 813 | 834 | 850 | 867 | 885 | 902 | 977 | 1,078 | 1,191 |
| Antagen inflationsnivå -1%         | 813 | 825 | 841 | 858 | 875 | 893 | 967 | 1,067 | 1,178 |



## 11. Känslighetsanalys II

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras om inte samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt. Denna ekonomiska plan är beräknad på att 90% ombildas till bostadsrätter från och med tillträdesdagen. 80 procent betyder att 80 procent av föreningens totala lägenhetsarea upplåts till bostadsrätt, och så vidare.

Uteblivna insatser kommer i analysen finansieras till via revers från säljaren. Amortering sker när eventuella kvarvarande lägenheter upplåts som bostadsrätter. Därav tas amortering och ränta ej upp i nedan analys. Hyresintäkterna är beräknade på 1 712 kr per kvm, vilket är den faktiska hyran på hyreslägenheterna per 2024. Räntan på säljreversen kommer att motsvara hyresintäkter på kvarvarande hyresrätter med avdrag för utebliven årsavgift på lägenheterna som initialt inte kan upplåtas med bostadsrätt. Detta för att föreningens kassaflöde ska vara opåverkat av eventuell anslutningsgrad under 90%.

### EKONOMISK PLAN

| Anslutnings-grad | Föreningens skulder år 1 | Minskad intäkt BR | Ökad hyresintäkter | Ökad ränta | Diff |
|------------------|--------------------------|-------------------|--------------------|------------|------|
| 90 %             | 16 651 000 kr            | -                 | -                  | -          | 0 kr |
| 80 %             | 25 264 000 kr            | 168 134 kr        | 354 042kr          | 185 908 kr | 0 kr |
| 70 %             | 33 877 000 kr            | 336 268 kr        | 708 083 kr         | 371 815 kr | 0 kr |
| 60 %             | 42 490 000 kr            | 504 402 kr        | 1 062 125kr        | 557 723 kr | 0 kr |

## 12. Särskilda förhållanden

1. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, avgift för pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
3. Samtliga bostadsrättshavare skall inneha giltig hemförsäkring.
4. Lägenhetens area bygger på uppgift från tidigare fastighetsägare, varför vissa mindre förändringar av lägenhetens area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 8 % och för mindre avvikelser än 8%, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
5. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.

BRF Andersvägen 4-6

- ELEKTRONISKT SIGNERAD OCH DATERAD -

EKONOMISK PLAN

## Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Andersvägen 4-6*, organisationsnummer 769642-0483, får härmed avge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en slutlig kostnad.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

Bostadsrättsföreningen kommer att bestå av 32 bostäder samt tre lokaler i en huskropp. Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen, digitalt daterad 2024, gjorda beräkningar är vederhäftiga. Föreningen kommer redovisa resultatmässiga underskott beroende på att avgifterna inte fullt ut täcker de avskrivningar som görs. Underskotten kommer dock inte påverka föreningens likviditet och avsättningar görs för framtida underhåll, varför den ekonomiska planen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter 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.

Stockholm, 2024 (digitalt signerad)

Stockholm, 2024 (digitalt signerad)

Anders Uby

Anders Berg

*Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.*

### **Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar**

Avsiktsförklaring, 2024-08-14  
Bankoffert, SEB, 2024-08-05  
Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2024-06-24  
Ekonomisk plan  
Hyresgästförteckning, 2024-08-09  
Hyreskontrakt lokaler, 2022-05-25, 2007-06-01 och 2017-05-10  
Offert ekonomisk förvaltning, Interesta AB, 2024-05-01  
Offert fastighetsförsäkring, If Skadeförsäkring AB, 2024-07-26  
Registreringsbevis Brf Andersvägen 4-6, 2024-07-05  
Registreringsbevis Thunberg Formen 912 AB, 2024-08-09  
Ritningar och tomtkarta  
Ränteoffert Solifast, 2024-08-06  
Stadgar, registrerade av Bolagsverket 2023-09-14  
Underhållsplan, Interesta AB, 2024-05-15  
Utdrag ur Fastighetsregistret, Solna Formen 9 och Solna Formen 12, 2024-07-05  
Utlåtande över statusbesiktning, Hagadals besiktning och byggkonsult AB, 2024-01-30  
Värdeutlåtande, Notar, 2024-05-21