

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MAKARONEN

(Org nr 769639-6196)

NACKA KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	7
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter år 1	8
E. Nyckeltal år 1	10
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	11
G. Ekonomisk prognos	14
H. Känslighetsanalys	15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Bostadsrättsföreningen Makaronen

Enligt digital signering:

.....
Toni Lahdo

.....
Torbjörn Åkerfeldt

.....
Sam Lindstedt



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Makaronen som har sitt säte i Nacka kommun, Stockholms län och som registrerats hos Bolagsverket den 2021-02-24 (org nr 769639-6196) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under januari månad 2023 startade stomuppförandet av ett projekt innehållande sammanlagt 101 bostadslägenheter och 2 lokaler.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under första till fjärde kvartalet 2024.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med start under andra kvartalet 2024 och avslutas under första kvartalet 2025.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i november månad 2023.

Enligt entreprenadkontraktet genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB. Föreningen har köpt fastigheten av Peab Markutveckling AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av Gar-Bo Försäkring AB. Fullgörandeförsäkring under entreprenadtiden har lämnats av Gar-Bo Försäkring AB.

Peab Bostad AB förvärvar, i enlighet med avtalad inköpsgaranti 6 månader efter entreprenadtidens utgång, de lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt. Förvärv sker genom att Peab Bostad AB erlägger insats och upplåtelseavgift i enlighet med ekonomisk plan.

Peab Bostad AB lämnar under 3 år från tillträdet av fastigheten hyresgaranti för lokalhyrorna i enlighet med de totala lokalhyresintäkterna i ekonomisk plan.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring, i vilken bostadsrättstillägget för medlemmarna ingår.

Projektet finansieras långsiktigt av SEB.

Föreningen har ingen latent skatteskuld.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Nacka Sicklaön 38:40
Fastighetens areal, ca:	2 035 m ²
Bostadsarea (BOA), ca:	6 573 m ²
Biarea (BIA), ca:	92 m ²
Antal lägenheter:	101 st
Lokalarea (LOA), ca:	127 m ²
Antal lokaler:	2 st, butik alternativt café
Byggnadernas antal och utformning:	1 flerbostadshus med 4 trappuppgångar

Bygglov erhöles 2020-02-19.

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i källarplan som i sin tur fördelar ut värme och vatten till underfördelare i trapphus. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft med central fläkt. Ur frånluften återvinns värme. Hiss finns i vardera trappuppgång.

Gemensamma utrymmen

Byggnaden har gemensamma trapphus och gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagns- och cykelförvaring finns i källarplan. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral, underfördelare, elrum och fläktrum finns i källarplan.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På föreningens mark skapas en gårdsmiljö. Vissa lägenheter har mark upplåten med bostadsrätt, se F. Lekhus, planteringsytor, trädäck och boulebana finns på gården.

Parkering

Garageplatser går att hyra genom Samfälligheten Mazarinen.
69 platser med differentierad och momsbelagd hyra.

Servitut

Blivande förmånsservitut för dagvattenanläggning, byggnadsdelar samt balkoner, burspråk och skärmtak. Belastande servitut för rätt att ta väg, gångpassage, entréport och utrymningsvägar för anläggningssamfälligheten.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår i följande gemensamhetsanläggning;

Sicklaön GA:158 avseende garage. Deltagande fastigheter är Sicklaön 38:30 och 38:38-43. Andelstalet i GA:n kommer att uppgå till 24/100 vilken förvaltas genom Samfällighetsföreningen Mazarinen.

Vatten och Avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

El, TV, Telefoni och Bredband

Föreningen har ett gemensamt elabonnemang och individuell mätning av elförbrukning sker för varje lägenhet. Avtal har tecknats rörande leverans av TV, telefoni och bredband via Telia Triple Play.

B. Forts**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Mark	Packad sprängbotten och packad sprängsten
Husunderbyggnad	Betongplatta på mark.
Stomme	Stominnerväggar utförs med prefabricerad betong. Stomytterväggar utförs med prefabricerad väggar. Stombjälklaget utförs med prefabricerade plattbärlag med pågjuten betong. Gårdsbjälklag utförs med prefabricerade håldäcksbjälklag.
Yttertak	Yttertakskonstruktion av stålstomme, limträbalkar, råspont, underlagspapp och taktäckning av plåt.
Fasader	Fasad av puts och tegel. Sockel i betong. Fönster utförs i skyddsklass 2.
Stomkomplettering/ Rumsbildning	Innerväggar av gips och stålreglar. Kök enligt Säker vatten. Våtrumsväggar enligt Säker Vatten. Lägenhetsdörr, massiv dörr i stål utförs i skyddsklass 1. Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundärutrymmen utförs av stål.
Invändiga ytskikt/ Rumskomplettering	Enligt typrumsbeskrivningen.
Installationer	Värme och varmvatten bereds centralt i undercentral med fjärrvärme. Värme fördelas från undercentral ut i fastigheten med synliga värmestammar. Lägenheter värms med vattenradiatorer. Ventilationssystemet består av centralt ventilationsaggregat med återvinning typ FTX. I lägenheterna växlas luften med till och frånluft. Personhiss enligt standard från Peabs avtalsleverantör.
Gemensamma utrymmen	Undercentral, fläktrum, elrum och barnvagns- och rullstolsrum i källarplan. Miljörum i entréplan samt utvändiga kassuner. Tvättmöjlighet i lägenhet. Förråd i källarplan. Cykelrum i källarplan, entréplan samt innergård.

B. Forts**Rumsbeskrivning lägenheter**

Hall	Golv	Ekiparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit
	Tak	Målad vit
	Tamburdörr	Säkerhetsdörr, fabriksmålad
	Övrigt	Kapphylla, skjutdörrsgarderob, klädkammare eller garderober enligt ritning.
Vardagsrum	Golv	Ekiparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit
	Tak	Målad vit
	Övrigt	Fönsterbänk enligt inredningslista
	Kök	Golv
Sockel		Vit
Vägg		Målad vit, stänkskydd enligt inredningslista
Tak		Målad vit
Övrigt		Skåpinredning och utrustning enligt ritning och inredningslista. Fönsterbänk enligt inredningslista.
WC/Bad		Golv
	Sockel	Lika vägg
	Vägg	Kakel
	Tak	Målad vit
	Övrigt	Inredning och utrustning enligt ritning och inredningslista.
	Tvätt	Golv
Sockel		Lika golv
Vägg		Målad vit
Tak		Målad vit
Övrigt		Inredning och utrustning enligt ritning och inredningslista.

En omgång ritningar och inredningslista finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Sovrum	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit
	Tak	Målad vit
	Övrigt	Fönsterbänk enligt inredningslista.
Klädkammare	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit
	Tak	Målad vit
	Övrigt	Inredning enligt ritning. Klädkammarinredning med bärlist, hängskenor, konsol med hållare för klädstång, hylla och klädstång i vitt utförande.
Allmänna utrymmen Entré	Golv	Cementmosaikplattor
	Sockel	Cementmosaik
	Vägg	Målad
	Tak	Målad och ljudabsorbenter
	Övrigt	Postboxar, våningsregister, torkmatta, tidningshållare. Fast inredning enligt ritning.

En omgång ritningar och inredningslista finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten	243 005 000 kr
Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	306 890 000 kr
Summa kostnader	549 895 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2024 har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till	295 930 000 kr
varav bostäder	196 860 000 kr
varav mark	87 720 000 kr
varav lokaler	2 782 000 kr
varav garage	8 568 000 kr

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader. Bostadsrättsföreningens andel av Samfällighetsföreningen Mazarinen lånefinansiering rörande uppförande av garage uppgår till 3 168 000 kr.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Beräknade årsavgifter tillsammans med övriga intäkter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflödet).

Kreditens amorteringstid antas vara ca 100 år.

Bindningstid för lånet är 3 år - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell.

Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Beräknad räntesats	4,14%
Beräknad amortering år 1 till 2	0,35%
Beräknad amortering år 3 till 6	0,50%
Beräknad amortering från år 7 och framåt	1,00%
Beräknad avskrivning	2 557 417 kr

Finansiering

Lån	98 510 000 kr
Insatser	256 347 000 kr
Upplåtelseavgifter	195 038 000 kr

Summa finansiering 549 895 000 kr

Kapitalkostnader

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Summa	Offererad Ränta
Lån 1	32 836 667	3 år	4,16%	114 928	1 366 005	1 480 934	4,16%
Lån 2	32 836 667	4 år	4,13%	114 928	1 356 154	1 471 083	4,12%
Lån 3	32 836 666	5 år	4,13%	114 928	1 356 154	1 471 083	4,13%
Summa lån	98 510 000		4,14%	344 785	4 078 314	4 423 099	4,14%

Genomsnittsränta 4,14% och amortering 0,35% enligt offert daterad 2023-11-27 respektive 2021-02-26.

Ekonomisk plan är beräknad med en räntesats om 4,14%

Eventuellt överskott mellan kalkylräntan 4,14% och faktisk ränta bör nyttjas som amortering.

Ränta	4 078 314 kr
Amortering	344 785 kr

Summa kapitalkostnader 4 423 099 kr

D. Forts**Driftskostnader**

Vattenförbrukning	350 000
Elförbrukning	320 000
Uppvärmning	800 000
Fastighetsförvaltning samt trädgårdsskötsel och städning	449 000
Samfällighet garage ¹⁾	269 000
Kontorsmaterial, föreningsadministration	11 500
Snöröjning	40 000
Sophämtning	220 000
Hisservice, besiktning och övriga serviceavtal	74 000
Ekonomisk förvaltning	110 000
Fastighetsförsäkring inklusive bostadsrättstillägg	95 000
Revision	33 000
Styrelsearvoden	57 300

Summa driftskostnader **2 828 800 kr**

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är parkeringskostnader och avgifter för tjänster utöver grundutbud avseende telefoni, bredbandsuppkoppling och TV.

I driftskostnaderna ingår kostnader för uppvärmning med fjärrvärme samt vattenförbrukning för lokalerna. Övrig drift och skötsel samt eventuell fastighetsskatt för lokalen bekostas av hyresgästen (regleras via lokalhyreskontrakt).

Övriga kostnader

Hushållsel inklusive moms	723 030 kr
Triple play	204 828 kr
Fastighetsskatt lokaler	27 820 kr
Fastighetsskatt garage	85 680 kr

Summa kostnader år 1 **8 293 257 kr**

1) Kapitalkostnader för lån i garage ingår i posten samfällighet garage.

D. Forts**Årsavgifter**

Årsavgifter bostadslägenheter	6 375 807 kr
Årsavgifter hushållsel inklusive moms	723 030 kr
Årsavgifter triple play	204 828 kr

Övriga intäkter

Hysesintäkter lokaler	254 000 kr
Fastighetsskatt lokaler	27 820 kr
Intäkt garagesamfällighet	909 000 kr

Summa intäkter år 1 **8 494 485 kr**

Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll **201 228 kr**

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll, enligt stadgar minst 30 kr/BOA 201 000 kr

E. NYCKELTAL ÅR 1

Anskaffningskostnad	83 660 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	68 673 kr/kvm
Belåning bostäder	14 987 kr/kvm
Andel belåning garagesamfällighet	482 kr/kvm
Föreningens belåningsgrad (andelen av fastighetens finansiering)	18 %
Årsavgifter som debiteras separat, hushållsel och triple play	141 kr/kvm
Driftskostnad inklusive hushållsel och triple play	572 kr/kvm
Driftskostnad exklusive hushållsel och triple play	430 kr/kvm
Årsavgift inklusive hushållsel och triple play	1 111 kr/kvm
Årsavgift exklusive hushållsel och triple play	970 kr/kvm
Hysesintäkter lokaler (LOA)	2 000 kr/kvm
Kassaflöde	0 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning (BOA+LOA)	412 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering (BOA+LOA)	81 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

I angivna fall med kronor per kvadratmeter lokalarea (LOA).

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÄRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar avseende primärt drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och efter faktisk förbrukning avseende hushållsel. Avgift för Telia triple play (TV, Bredband och telefoni) debiteras separat med lika verkligt belopp för respektive lägenhet.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Boarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelse av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, upplåtelseavgiften, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	U /B /T /FB ¹⁾	Boarea ca	Biarea ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månadsavgift EI	Prel. Årsavgift triple play	Prel. Månadsavgift triple play	Prel. Årsavgift Total	Lgh del av föreningslån
A-1001	2 rok	U	66		0,98680	821 000	2 574 000	3 395 000	62 916	5 243	7 260	605	2 028	169	72 204	972 097
A-1002	3 rok	B	67		1,01613	1 182 000	2 613 000	3 795 000	64 787	5 399	7 370	614	2 028	169	74 185	1 000 990
A-1003	2 rok	FB	40		0,71444	1 235 000	1 560 000	2 795 000	45 551	3 796	4 400	367	2 028	169	51 979	703 795
A-1004	2 rok	U	52		0,84014	1 367 000	2 028 000	3 395 000	53 566	4 464	5 720	477	2 028	169	61 314	827 622
A-1101	4 rok	B	83		1,18374	1 758 000	3 237 000	4 995 000	75 473	6 289	9 130	761	2 028	169	86 631	1 166 102
A-1102	4 rok	B	84		1,19422	2 269 000	3 276 000	5 545 000	76 141	6 345	9 240	770	2 028	169	87 409	1 176 426
A-1103	2 rok	B	40		0,71444	935 000	1 560 000	2 495 000	45 551	3 796	4 400	367	2 028	169	51 979	703 795
A-1104	2 rok	B	52		0,84014	1 467 000	2 028 000	3 495 000	53 566	4 464	5 720	477	2 028	169	61 314	827 622
A-1201	4 rok	B	83		1,18374	2 558 000	3 237 000	5 795 000	75 473	6 289	9 130	761	2 028	169	86 631	1 166 102
A-1202	4 rok	B	84		1,19422	2 319 000	3 276 000	5 595 000	76 141	6 345	9 240	770	2 028	169	87 409	1 176 426
A-1203	2 rok	B	40		0,71444	1 435 000	1 560 000	2 995 000	45 551	3 796	4 400	367	2 028	169	51 979	703 795
A-1204	2 rok	B	52		0,84014	1 967 000	2 028 000	3 995 000	53 566	4 464	5 720	477	2 028	169	61 314	827 622
A-1301	4 rok	B	83		1,18374	2 058 000	3 237 000	5 295 000	75 473	6 289	9 130	761	2 028	169	86 631	1 166 102
A-1302	4 rok	B	84		1,19422	2 319 000	3 276 000	5 595 000	76 141	6 345	9 240	770	2 028	169	87 409	1 176 426
A-1303	2 rok	B	40		0,71444	1 035 000	1 560 000	2 595 000	45 551	3 796	4 400	367	2 028	169	51 979	703 795
A-1304	2 rok	B	52		0,84014	1 567 000	2 028 000	3 595 000	53 566	4 464	5 720	477	2 028	169	61 314	827 622
A-1401	4 rok	B	83		1,18374	2 608 000	3 237 000	5 845 000	75 473	6 289	9 130	761	2 028	169	86 631	1 166 102
A-1402	4 rok	B	84		1,19422	2 619 000	3 276 000	5 895 000	76 141	6 345	9 240	770	2 028	169	87 409	1 176 426
A-1403	2 rok	B	40		0,71444	1 535 000	1 560 000	3 095 000	45 551	3 796	4 400	367	2 028	169	51 979	703 795
A-1404	2 rok	B	52		0,84014	2 167 000	2 028 000	4 195 000	53 566	4 464	5 720	477	2 028	169	61 314	827 622
A-1501	4 rok	T	123	19	1,60277	7 198 000	4 797 000	11 995 000	102 190	8 516	13 530	1 128	2 028	169	117 748	1 578 889
A-1502	3 rok	T	87	8	1,22564	4 852 000	3 393 000	8 245 000	78 144	6 512	9 570	798	2 028	169	89 742	1 207 378
B-1001	2 rok	U	52		0,84014	1 267 000	2 028 000	3 295 000	53 566	4 464	5 720	477	2 028	169	61 314	827 622
B-1002	2 rok	FB	40		0,71444	985 000	1 560 000	2 545 000	45 551	3 796	4 400	367	2 028	169	51 979	703 795
B-1003	2 rok	U	55		0,87157	1 350 000	2 145 000	3 495 000	55 570	4 631	6 050	504	2 028	169	63 648	858 584
B-1101	2 rok	B	45		0,76681	1 240 000	1 755 000	2 995 000	48 890	4 074	4 950	413	2 028	169	55 868	755 385
B-1102	2 rok	B	40		0,71444	1 085 000	1 560 000	2 645 000	45 551	3 796	4 400	367	2 028	169	51 979	703 795
B-1103	5 rok	B	104		1,44773	2 739 000	4 056 000	6 795 000	92 305	7 692	11 440	953	2 028	169	105 773	1 426 159
B-1104	3 rok	B	69		1,03708	2 204 000	2 691 000	4 895 000	66 122	5 510	7 590	633	2 028	169	75 740	1 021 628
B-1201	2 rok	B	45		0,76681	970 000	1 755 000	2 725 000	48 890	4 074	4 950	413	2 028	169	55 868	755 385
B-1202	2 rok	B	40		0,71444	985 000	1 560 000	2 545 000	45 551	3 796	4 400	367	2 028	169	51 979	703 795
B-1203	5 rok	B	104		1,44773	2 939 000	4 056 000	6 995 000	92 305	7 692	11 440	953	2 028	169	105 773	1 426 159
B-1204	3 rok	B	69		1,03708	1 404 000	2 691 000	4 095 000	66 122	5 510	7 590	633	2 028	169	75 740	1 021 628
B-1301	2 rok	B	45		0,76681	1 740 000	1 755 000	3 495 000	48 890	4 074	4 950	413	2 028	169	55 868	755 385
B-1302	2 rok	B	40		0,71444	1 435 000	1 560 000	2 995 000	45 551	3 796	4 400	367	2 028	169	51 979	703 795
B-1303	5 rok	B	104		1,44773	3 639 000	4 056 000	7 695 000	92 305	7 692	11 440	953	2 028	169	105 773	1 426 159
B-1304	3 rok	B	69		1,03708	1 504 000	2 691 000	4 195 000	66 122	5 510	7 590	633	2 028	169	75 740	1 021 628
B-1401	2 rok	B	45		0,76681	1 070 000	1 755 000	2 825 000	48 890	4 074	4 950	413	2 028	169	55 868	755 385
B-1402	2 rok	B	40		0,71444	1 085 000	1 560 000	2 645 000	45 551	3 796	4 400	367	2 028	169	51 979	703 795
B-1403	5 rok	B	104		1,44773	3 239 000	4 056 000	7 295 000	92 305	7 692	11 440	953	2 028	169	105 773	1 426 159
B-1404	3 rok	B	69		1,03708	1 504 000	2 691 000	4 195 000	66 122	5 510	7 590	633	2 028	169	75 740	1 021 628
B-1501	2 rok	B	45		0,76681	1 840 000	1 755 000	3 595 000	48 890	4 074	4 950	413	2 028	169	55 868	755 385

F. Forts

Lgh nr	Lgh storlek	U /B /T /FB ¹⁾	Boarea ca	Biarea ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månadsavgift EI	Prel. Årsavgift triple play	Prel. Månadsavgift triple play	Prel. Årsavgift Total	Lgh del av föreningslån
B-1502	2 rok	B	40		0,71444	1 235 000	1 560 000	2 795 000	45 551	3 796	4 400	367	2 028	169	51 979	703 795
B-1503	5 rok	B	104		1,44773	3 939 000	4 056 000	7 995 000	92 305	7 692	11 440	953	2 028	169	105 773	1 426 159
B-1504	3 rok	B	69		1,03708	2 454 000	2 691 000	5 145 000	66 122	5 510	7 590	633	2 028	169	75 740	1 021 628
B-1601	3 rok	T	85	7	1,20469	5 180 000	3 315 000	8 495 000	76 809	6 401	9 350	779	2 028	169	88 187	1 186 740
B-1602	5 rok	T	106	11	1,46868	7 161 000	4 134 000	11 295 000	93 640	7 803	11 660	972	2 028	169	107 328	1 446 797
C-1001	2 rok	U	54		0,86109	1 089 000	2 106 000	3 195 000	54 901	4 575	5 940	495	2 028	169	62 869	848 260
C-1002	2 rok	-	65		0,97633	910 000	2 535 000	3 445 000	62 249	5 187	7 150	596	2 028	169	71 427	961 783
C-1003	2 rok	U	40		0,71444	1 235 000	1 560 000	2 795 000	45 551	3 796	4 400	367	2 028	169	51 979	703 795
C-1101	3 rok	B	72		1,06851	2 087 000	2 808 000	4 895 000	68 126	5 677	7 920	660	2 028	169	78 074	1 052 589
C-1102	2 rok	FB	54		0,86109	989 000	2 106 000	3 095 000	54 901	4 575	5 940	495	2 028	169	62 869	848 260
C-1103	3 rok	B	70		1,04756	1 315 000	2 730 000	4 045 000	66 790	5 566	7 700	642	2 028	169	76 518	1 031 951
C-1104	2 rok	B	40		0,71444	1 085 000	1 560 000	2 645 000	45 551	3 796	4 400	367	2 028	169	51 979	703 795
C-1201	3 rok	B	72		1,06851	1 437 000	2 808 000	4 245 000	68 126	5 677	7 920	660	2 028	169	78 074	1 052 589
C-1202	3 rok	B	66		1,00566	1 321 000	2 574 000	3 895 000	64 119	5 343	7 260	605	2 028	169	73 407	990 676
C-1203	3 rok	B	70		1,04756	1 765 000	2 730 000	4 495 000	66 790	5 566	7 700	642	2 028	169	76 518	1 031 951
C-1204	2 rok	B	40		0,71444	1 135 000	1 560 000	2 695 000	45 551	3 796	4 400	367	2 028	169	51 979	703 795
C-1301	3 rok	B	72		1,06851	1 087 000	2 808 000	3 895 000	68 126	5 677	7 920	660	2 028	169	78 074	1 052 589
C-1302	3 rok	B	66		1,00566	1 021 000	2 574 000	3 595 000	64 119	5 343	7 260	605	2 028	169	73 407	990 676
C-1303	3 rok	B	70		1,04756	1 015 000	2 730 000	3 745 000	66 790	5 566	7 700	642	2 028	169	76 518	1 031 951
C-1304	2 rok	B	40		0,71444	935 000	1 560 000	2 495 000	45 551	3 796	4 400	367	2 028	169	51 979	703 795
C-1401	3 rok	B	72		1,06851	1 387 000	2 808 000	4 195 000	68 126	5 677	7 920	660	2 028	169	78 074	1 052 589
C-1402	3 rok	B	66		1,00566	1 271 000	2 574 000	3 845 000	64 119	5 343	7 260	605	2 028	169	73 407	990 676
C-1403	3 rok	B	70		1,04756	1 265 000	2 730 000	3 995 000	66 790	5 566	7 700	642	2 028	169	76 518	1 031 951
C-1404	2 rok	B	40		0,71444	1 085 000	1 560 000	2 645 000	45 551	3 796	4 400	367	2 028	169	51 979	703 795
C-1501	3 rok	B	72		1,06851	1 687 000	2 808 000	4 495 000	68 126	5 677	7 920	660	2 028	169	78 074	1 052 589
C-1502	3 rok	B	66		1,00566	1 471 000	2 574 000	4 045 000	64 119	5 343	7 260	605	2 028	169	73 407	990 676
C-1503	3 rok	B	70		1,04756	1 665 000	2 730 000	4 395 000	66 790	5 566	7 700	642	2 028	169	76 518	1 031 951
C-1504	2 rok	B	40		0,71444	1 635 000	1 560 000	3 195 000	45 551	3 796	4 400	367	2 028	169	51 979	703 795
C-1601	3 rok	B	71		1,05803	2 426 000	2 769 000	5 195 000	67 458	5 622	7 810	651	2 028	169	77 296	1 042 265
C-1602	3 rok	B	66		1,00566	2 321 000	2 574 000	4 895 000	64 119	5 343	7 260	605	2 028	169	73 407	990 676
C-1603	2 rok	B	65		0,97633	1 760 000	2 535 000	4 295 000	62 249	5 187	7 150	596	2 028	169	71 427	961 783
C-1604	2 rok	B	40		0,71444	1 335 000	1 560 000	2 895 000	45 551	3 796	4 400	367	2 028	169	51 979	703 795
C-1701	3 rok	T	94	16	1,29897	5 829 000	3 666 000	9 495 000	82 820	6 902	10 340	862	2 028	169	95 188	1 279 615
C-1702	3 rok	T	72	6	1,06851	4 187 000	2 808 000	6 995 000	68 126	5 677	7 920	660	2 028	169	78 074	1 052 589
D-1001	2 rok	U	52		0,84014	1 367 000	2 028 000	3 395 000	53 566	4 464	5 720	477	2 028	169	61 314	827 622
D-1002	2 rok	-	40		0,71444	435 000	1 560 000	1 995 000	45 551	3 796	4 400	367	2 028	169	51 979	703 795
D-1003	2 rok	FB	46		0,77729	451 000	1 794 000	2 245 000	49 559	4 130	5 060	422	2 028	169	56 647	765 708
D-1101	2 rok	B	52		0,84014	1 467 000	2 028 000	3 495 000	53 566	4 464	5 720	477	2 028	169	61 314	827 622
D-1102	2 rok	B	44		0,75634	979 000	1 716 000	2 695 000	48 223	4 019	4 840	403	2 028	169	55 091	745 071
D-1103	4 rok	B	89		1,24660	1 524 000	3 471 000	4 995 000	79 481	6 623	9 790	816	2 028	169	91 299	1 228 026
D-1104	4 rok	B	83		1,18374	1 758 000	3 237 000	4 995 000	75 473	6 289	9 130	761	2 028	169	86 631	1 166 102
D-1201	2 rok	B	52		0,84014	1 367 000	2 028 000	3 395 000	53 566	4 464	5 720	477	2 028	169	61 314	827 622

F. Forts

Lgh nr	Lgh storlek	U /B /T /FB ¹⁾	Boarea ca	Biarea ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månadsavgift EI	Prel. Årsavgift triple play	Prel. Månadsavgift triple play	Prel. Årsavgift Total	Lgh del av föreningslån
D-1202	2 rok	B	44		0,75634	829 000	1 716 000	2 545 000	48 223	4 019	4 840	403	2 028	169	55 091	745 071
D-1203	4 rok	B	89		1,24660	2 024 000	3 471 000	5 495 000	79 481	6 623	9 790	816	2 028	169	91 299	1 228 026
D-1204	4 rok	B	83		1,18374	1 958 000	3 237 000	5 195 000	75 473	6 289	9 130	761	2 028	169	86 631	1 166 102
D-1301	2 rok	B	52		0,84014	1 567 000	2 028 000	3 595 000	53 566	4 464	5 720	477	2 028	169	61 314	827 622
D-1302	2 rok	B	44		0,75634	1 079 000	1 716 000	2 795 000	48 223	4 019	4 840	403	2 028	169	55 091	745 071
D-1303	4 rok	B	89		1,24660	2 824 000	3 471 000	6 295 000	79 481	6 623	9 790	816	2 028	169	91 299	1 228 026
D-1304	4 rok	B	83		1,18374	2 708 000	3 237 000	5 945 000	75 473	6 289	9 130	761	2 028	169	86 631	1 166 102
D-1401	2 rok	B	52		0,84014	1 467 000	2 028 000	3 495 000	53 566	4 464	5 720	477	2 028	169	61 314	827 622
D-1402	2 rok	B	44		0,75634	959 000	1 716 000	2 675 000	48 223	4 019	4 840	403	2 028	169	55 091	745 071
D-1403	4 rok	B	89		1,24660	2 224 000	3 471 000	5 695 000	79 481	6 623	9 790	816	2 028	169	91 299	1 228 026
D-1404	4 rok	B	83		1,18374	2 158 000	3 237 000	5 395 000	75 473	6 289	9 130	761	2 028	169	86 631	1 166 102
D-1501	2 rok	B	52		0,84014	1 517 000	2 028 000	3 545 000	53 566	4 464	5 720	477	2 028	169	61 314	827 622
D-1502	2 rok	B	40		0,71444	1 085 000	1 560 000	2 645 000	45 551	3 796	4 400	367	2 028	169	51 979	703 795
D-1503	4 rok	B	84		1,19422	2 519 000	3 276 000	5 795 000	76 141	6 345	9 240	770	2 028	169	87 409	1 176 426
D-1504	4 rok	B	83		1,18374	2 258 000	3 237 000	5 495 000	75 473	6 289	9 130	761	2 028	169	86 631	1 166 102
D-1601	3 rok	T	87	7	1,22564	4 102 000	3 393 000	7 495 000	78 144	6 512	9 570	798	2 028	169	89 742	1 207 378
D-1602	5 rok	T	123	18	1,64676	5 198 000	4 797 000	9 995 000	104 994	8 750	13 530	1 128	2 028	169	120 552	1 622 223
			6573	92	100,00007	195 038 000	256 347 000	451 385 000	6 375 807		723 030		204 828		7 303 665	
Diff					-0,00007											
					100,00000											

Årsavgift bostadslägenheter	6 375 807 kr
Årsavgift hushållsel inklusive moms	723 030 kr
Årsavgifter triple play	204 828 kr
Hysesintäkter lokaler ³⁾	2000 kr/ kvm 127 kvm 254 000 kr
Fastighetskatt lokaler	27 820 kr
Intäkt garagesamfällighet	909 000 kr
Summa intäkter	8 494 485 kr

- 1) Uteplats/Balkong/Terrass/Fransk Balkong. Alla lägenheter har förråd vilka ingår i bostadsrätten och är placerade i källaren.
- 2) Preliminär elförbrukning är beräknad som 55 kWh/m² och 2,00 kr/kWh. Denna avräknas mot verklig förbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.
- 3) Moms tillkommer på lokalhyra.

G. EKONOMISK PROGNOIS

Ränteantagande	4,14%
Amortering från år 1-2	0,35%
Amortering från år 3-6	0,50%
Amortering från år 7	1,00%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,00%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,00%
Uppräkning av övriga intäkter per år	2,00%
Uppräkning av taxeringsvärde och fastighetsavgift	2,00%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostad		6 376	6 503	6 633	6 766	6 901	7 039	7 772	8 581
Årsavgifter hushållsel		723	737	752	767	783	798	881	973
Årsavgifter Telia Triple Play		205	209	213	217	222	226	250	276
Hysesintäkter lokaler		254	259	264	270	275	280	310	342
Fastighetsskatt lokaler		28	28	29	30	30	31	34	37
Intäkt garagesamfällighet		909	927	946	965	984	1 004	1 108	1 223
Summa intäkter		8 494	8 664	8 838	9 014	9 195	9 379	10 355	11 432
Drift/underhållskostnader		-2 829	-2 880	-2 932	-3 000	-3 069	-3 138	-3 430	-3 752
Hushållsel		-723	-737	-752	-767	-783	-798	-881	-973
Triple play		-205	-209	-213	-217	-222	-226	-250	-276
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-226
Fastighetsavgift lokaler		-28	-28	-29	-30	-30	-31	-34	-37
Fastighetsskatt garage		-86	-87	-89	-91	-93	-95	-104	-115
Summa kostnader		-3 870	-3 942	-4 015	-4 105	-4 196	-4 288	-4 699	-5 380
DRIFTSNETTO		4 624	4 722	4 822	4 909	4 999	5 091	5 656	6 053
Räntekostnader		-4 078	-4 064	-4 050	-4 029	-4 009	-3 989	-3 805	-3 601
Amortering		-345	-345	-493	-493	-493	-493	-985	-985
Fond för yttre underhåll		-201	-205	-209	-213	-218	-222	-245	-271
KASSAFLÖDE		0	108	71	174	280	387	621	1 196
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE		0	109	179	354	633	1 021	2 611	7 869
Amortering		345	345	493	493	493	493	985	985
Fond för yttre underhåll		201	205	209	213	218	222	245	271
Avskrivning linjär/rak		-2 557	-2 557	-2 557	-2 557	-2 557	-2 557	-2 557	-2 557
RESULTAT		-2 011	-1 899	-1 785	-1 677	-1 568	-1 455	-707	-106
ACKUMULERAT RESULTAT		-2 011	-3 911	-5 696	-7 373	-8 941	-10 396	-15 490	-16 793
TAXERINGSVÄRDE									
Taxeringsvärde (bostäder)		284 580	290 272	296 077	301 999	308 039	314 199	346 901	383 007
Taxeringsvärde (lokaler)		2 782	2 838	2 894	2 952	3 011	3 072	3 391	3 744
Taxeringsvärde (garage)		8 568	8 739	8 914	9 092	9 274	9 460	10 444	11 531

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå		4,14%								
Antagen kostnadsökning/inflation		2,00% per år								
Årsavgift i genomsnitt per m²	År	1	2	3	4	5	6	11	16	
räntenivå och antagen årsavgiftshöjning		1111	1133	1156	1179	1203	1227	1354	1495	
ökning av antagen räntenivå med	1%	1261	1283	1305	1329	1353	1378	1499	1633	
Ändring av årsavgift		13,5%	13,2%	12,9%	12,7%	12,5%	12,3%	10,7%	9,2%	
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med	1%	1111	1139	1168	1197	1228	1259	1427	1624	
Ändring av årsavgift		0,0%	0,5%	1,0%	1,5%	2,1%	2,6%	5,3%	8,6%	

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Makaronen, org. nr: 769639-6196.

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.

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.

Digital signering

Jan-Olof Sjöholm
Byggn. ing.
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM

Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 STOCKHOLM



Bilaga till granskningsintyg för Brf Makaronen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar		2023-11-15
Registreringsbevis		2023-11-15
Totalentreprenadkontrakt med bilagor (inkl bofakta exkl ritningar)		2021-12-02
Köpekontrakt för marken inkl. bilagor		2021-12-02
Kreditoffert		2021-02-26
Ränteindikation		2023-11-27
Amorteringsplan (100 år)		odaterad
Utdrag från fastighetsregistret		2023-11-27
Beräkning av taxeringsvärde 2022-2024		odaterad
Bygglövsbeslut		2020-02-19
Information från kontrollansvarig		2023-11-29
Försäljningsläge		2023-11-28
Beskrivning anläggningsåtgärd blivande Sicklaön ga:157		2020-08-19
Utkast servitutsavtal (prel. underskrift januari 2024)		-----
Fullgörandeförsäkring entreprenadtid, Gar-Bo		2021-12-20
Bekräftelse Telia		2023-04-14
Avskrivningsplan (120 år)		odaterad
Fastighetsdata (BOA, BIA, LOA, BTA)	2023-04-05 rev.	2023-08-23
Lägenhetsdata (förråd och BIA)	2021-10-08 rev.	2023-08-22
Budget SFF Mazarinen		2023-11-27
Fördelning garageplatser SFF Mazarinen		2023-11-27
Beräkning långsiktigt finansieringsbehov SFF Mazarinen		2023-11-27
Ränteindikation SFF Mazarinen		2023-11-27
Totalentreprenadkontrakt SFF Mazarinen		2020-12-21
Avsiktsförklaring om tillägg till totalentreprenadkontrakt (likviditetsgaranti genom nedsatt kontraktssumma för SFF Mazarinen)		2023-12-18
Kreditoffert SFF Mazarinen	2020-02-19 rev.	2020-03-11
Bekräftelse Swedbank sänkt belåning SFF Mazarinen		2022-09-15
Bekräftelse ändring av andelstal för Brf Makaronen i SFF Mazarinen		2023-12-08
Markplanering (bekräftelse boulebana, lekhus, trädäck och planteringar)		2021-06-02
Bekräftelse amortering, SEB		2023-12-15



Verifikat

Transaktion 09222115557507064143

Dokument

Brf Makaronen - Ekonomisk plan

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2023-12-19 07:46:18 CET (+0100) av Peab (P)

Färdigställt 2023-12-19 16:27:10 CET (+0100)

Initierare

Peab (P)

Peab

esignering@peab.se

Signerare

Toni Lahdo (TL)

toni@externstyrelse.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Toni Lahdo"

Signerade 2023-12-19 09:31:16 CET (+0100)

Jan-Olof Sjöholm (JS)

janolofsjoholm1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ronny Jan-Olof Sjöholm"

Signerade 2023-12-19 15:42:22 CET (+0100)

Sam Lindstedt (SL)

sam.lindstedt@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sam Lindstedt"

Signerade 2023-12-19 15:01:16 CET (+0100)

Torbjörn Åkerfeldt (TÅ)

akertor@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TORBJÖRN ÅKERFELDT"

Signerade 2023-12-19 11:07:33 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557507064143

Marie-Ann Widén (MW)
mw@brfexperten.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIE-ANN WIDÉN"
Signerade 2023-12-19 16:27:10 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

