

Ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Solhagaparken 4

Organisationsnummer: 769633-0856

Innehållsförteckning

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D.	Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2020.....	6
E.	Preliminär finansieringsplan.....	7
F.	Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter	8
G.	Lägenhetssammanställning	9
H.	Nyckeltal	11
I.	Ekonomisk prognos	12
J.	Känslighetsanalys	13

Bilagor:

Till den ekonomiska planen bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Solhagaparken 4 (org.nr 769633-0856), (nedan Föreningen) som registrerats hos Bolagsverket 2016-10-24 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) upprättade styrelsen en kostnadskalkyl 2018-02-02 för Föreningens verksamhet. Samma dag intygs gavs kostnadskalkylen.

Föreningen är lagfaren ägare till fastigheten Huddinge Skeppet 5. På fastigheten byggs 86 lägenheter fördelat på ett flerbostadshus i fem våningar. Därtill uppförs en parkeringsanläggning/kallgarage på samfälligheten Huddinge Skeppet S:1. Skeppet 5 ingår i Samfälligheten Huddinge Skeppet S:1 med en andel om 57%.

Marklov och bygglov för bostadshuset erhöles 2018-11-12. Byggstarten för projektet ägde rum i december 2018. Byggprojektet genomförs med SB Produktion AB (org.nr. 559069-8709) som totalentreprenör och med NCC Sverige AB som underentreprenör. Erforderliga försäkringar har tecknats för entreprenaden. Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad.

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

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början i september 2020 och inflyttning beräknas ske med början i december 2020 till och med mars 2021.

Föreningen har tecknat förhandsavtal för 67 lägenheter. För att garantera fullgörandet av bostadsrättsföreningens skyldighet att återbetala förskott enligt kap. 5 § 5 bostadsrättslagen har föreningen tecknat en förskottsgarantiförsäkring via Gar-Bo. SB Bostad AB åtar sig genom dotterbolagen Stjernprojekt 1 AB (559104-8961), Stjernprojekt 2 AB (559104-8995) och Stjernprojekt 3 AB (559104-8987) att senast 6 månader efter färdigställande förvärva ej sålda lägenheter.

Beräkning av Föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande (juni 2020) kända förhållanden.

B. Beskrivning av fastigheten

Beteckning:	Huddinge Skeppet 5 (kommer innehas med äganderätt)
Kommun:	Huddinge
Adress:	Varvsvägen 11-13
Postnr:	143 30 Vårby
Tomtareal:	2 429 kvm
Detaljplan:	Laga kraft 2017-03-11 Akt 0126K-16431

Byggnad

Byggnadstyp:	Flerbostadshus i 5 våningsplan
Byggnadsår:	2018-2021
Bostäder:	86 lägenheter, totalt 4 038 kvm fördelat enligt lägenhetsredovisning.
Förråd:	Alla lägenheter har minst ett förråd på balkong, vissa 3:or har dessutom extra förråd i entreplan.
Parkering:	Totalt 45 parkeringar i parkeringsanläggning som delägarförvaltas via gemensamhetsanläggning plus 2 egna handikappsparkeringar. 25 parkeringar i GA är avsedda för föreningens medlemmar, varav 15 under tak och 10 öppna. 8 gemensamma parkeringar är avsedda för gäst, lokal och bilpool. Övriga platser i GA är avsedda för annan förening.
Övrig information:	Del (57%) i gemensamhetsanläggning (Huddinge Skeppet ga:1) för parkering i parkeringsanläggning, del (57%) i samfällighet (Huddinge Skeppet s:1).

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet (Huddinge Skeppet 5) kommer att vara delägare i en gemensamhetsanläggning Huddinge Skeppet ga:1 som utgörs av en parkeringsanläggning/kallgarage. För gemensamhetsanläggningen upplåts utrymme inom samfälligheten Huddinge skeppet s:1, där föreningen är delägare. Gemensamhetsanläggningen kommer förvaltas genom delägarförvaltning och föreningens andel uppgår till 57%.

Utav parkeringsanläggningens totalt 59 parkeringsplatser upplåts till annan 14 st med avtalservitut. Resterande 45 platser delägarförvaltas via gemensamhetsanläggning. 8 platser är avsedda för bilpoollösning (3st), lokal (2st) och gästparkering (3st). Av resterande 37 platser disponerar föreningen 25 platser, varav 15 under tak och 10 utomhus, som kommer hyras ut till föreningens medlemmar via en operatör. Driftkostnader för gemensamhetsanläggningen samt intäkter från uthyrda platser kommer fördelas enligt andelstal. Planen utgår ifrån att samtliga platser avsedda för bilpool (3st) utnyttjas med en beläggning om 20% och att föreningen inbringar och bär sin del (57%) av intäkter respektive kostnader. Föreningarna kan välja att starta upp bilpool med färre antal bilar och trappa upp till 3 st bilar när behov finns. Planen utgår också ifrån att samtliga parkeringar avsedda för lokal (2 st i garage) hyrs ut till samma pris som till medlemmar och föreningen inbringar sin del (57%) av hänförliga intäkter.

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det Kommunala vatten, avlopp och spillvattennätet.
Uppvärmning:	Fastigheten är ansluten till allmänna fjärrvärmenätet. Värmecentraler för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i undercentral och teknikrum i byggnaderna.
Undercentral:	Värmeväxlare, cirkulationspumpar, automatik och reglerutrustning.
El:	Fastigheten är ansluten till det allmänna elnätet. Fastighetsmätare, lokalmätare och lägenhetsmätare är placerad i undercentral och teknikrum.
Hushållsel:	Samtliga lägenheter har egna abonnemang för hushållsel.
Ventilation:	Ventilationssystemet utförs med FTX-system mekanisk frånluft med återvinning.
TV/Tele/Data:	Lägenheterna är anslutna till bredbandsnät (Telia 3Play), vilket förutom bredbandsaccess innefattar digital TV. Kostnaden för grundutbudet i digital TV och bredbandsaccessen ingår i månadsavgiften, därutöver kan respektive lägenhetsinnehavare beställa ett utökat abonnemang.
Parkering:	Parkering kan hyras i garage. Parkeringsanläggning innefattar totalt 61st P-platser varav 2st HKP. 25 platser är avsedda för uthyrning till medlemmar.
Cykelställ:	Cykelställ placeras runt om byggnaden.
Post/tidningar:	Postboxar och tidningshållare
Sophantering:	Rullkärl i soprum
Gård:	Gård består av gröna ytor, asfalterade ytor samt grusade ytor, träd, plats för lek.
Förråd	Alla lägenheter har lägenhetsförråd placerat på balkongen och/ eller i plan 1 (på ritning benämnd pl 10).

Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	5 våningar
Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Bärande tvärgående väggar av prefabricerade betongelement (skalväggar). Kompletterande bärning med stålpelare i fasad. Hisschakt i betong, i respektive trapphus. Ytterväggar lätta isolerade utfackningsväggar.
Fasadbehandling:	Träpanel
Yttertak:	Sedumtak
Balkong/uteplats:	Lägenheter från plan 1- 5 har tillgång till balkong alt uteplats.
Fönster:	Fönster med karm och båge av trä med aluminiumklädd utsida.
Lägenhetsdörrar:	I trapphus säkerhetsdörrar av stål. Mot loftgång säkerhetsdörrar av trä.
Brandskydd:	Brandvarnare monteras i varje lägenhet

Lägenhetsbeskrivning

Entréutrymme/hall:	Ekparkett, hatthylla, städsåp målade väggar.
Kök och matplats:	Ekparkett, skåpsluckor inklädnad mot tak vit på alla synliga sidor, diskbänk, bänkskiva, arbetsbelysning spotlight ID-LED, diskmaskin fristående. Kyl/frys Electrolux, spis med induktionshäll, spisfläkt, mikrovågsugn.
WC/dusch/tvätt:	Klinker på golv och kakel på vägg, tvättställ, spegelskåp, WC- stol, handdukskrok, kombinerad tvättmaskin och torktumlare, toalettpappershållare.
Vardagsrum:	Ekparkett, samt målade väggar i betong alt. gips
Övriga rum:	Ekparkett, målade väggar i betong alternativ gips. Garderober efter lägenhetens storlek.

C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Andel, fastighet och entreprenader inkl. lagfart, byggnadskreditiv och pantbrev	213 890 000
Beräknad anskaffningskostnad	213 890 000

D. Preliminärt beräknat taxeringsvärde för år 2020

Mark	12 104 000
Byggnad	58 065 000
Summa	70 169 000

E. Preliminär finansieringsplan

	Belopp kronor	Kr/kvm	Ränta procent	Ränta kronor	Amortering kronor	Summa kronor
<u>Föreningslån bostäder</u>						
Bindningstid 90 dagar	4 650 000	1 152	2,58%	120 109	23 250	143 359
Bindningstid 3 år	20 925 000	5 182	2,46%	515 381	104 625	620 006
Bindningstid 5 år	20 925 000	5 182	2,51%	525 843	104 625	630 468
Summa	46 500 000	11 516				
<u>Föreningslån garage</u>						
Bindningstid 5 år	9 000 000	2 229	2,51%	226 169	45 000	271 169
Lån totalt	55 500 000	13 744				
Insatser	158 390 000	39 225				
Summa finansiering år 1	213 890 000			1 387 502	277 500	1 665 002

Villkoren för lånen är baserade på ett låneavtal daterat 2019-11-05 samt bankoffert om räntor daterad 2020-05-06 med ett tillägg om 132 punkters säkerhetsmarginal, vilket motsvarar en snittränta på 2,5% och ett tillägg på 734 259 kr eller ca 182 kr/kvm BOA. Räntor angivna i tabell ovan är avrundade till två decimaler. Föreningen kan komma att dela upp och fördela över andra bindningstider än de som anges ovan och räntesäkra fastighetslånet innan projektet är slutfört om villkoren inte avsevärt avviker från villkoren enligt ovan.

Amortering sker med 0,5% årligen och avsättning till underhållsfond med 40kr/BOA, vilket motsvarar 109 kr/BOA sammanlagt. Ändras lånevillkoren påverkas räntekostnad och amortering i motsvarande grad. Säkerhet för banklånen utgörs av inteckning i Föreningens fastighet med pantbrev.

I nedan tabell visas räntebetalningar baserat på bankofferten daterad 2020-05-06, exklusive räntemarginal.

	Belopp kronor	Kr/kvm	Ränta procent	Ränta kronor	Amortering kronor	Summa kronor
<u>Föreningslån bostäder</u>						
Bindningstid 90 dagar	4 650 000	1 152	1,26%	58 590	23 250	81 840
Bindningstid 3 år	20 925 000	5 182	1,14%	238 545	104 625	343 170
Bindningstid 5 år	20 925 000	5 182	1,19%	249 008	104 625	353 633
Summa	46 500 000	11 516				
<u>Föreningslån garage</u>						
Bindningstid 5 år	9 000 000	2 229	1,19%	107 100	45 000	152 100
Lån totalt	55 500 000	13 744				
Insatser	158 390 000	39 225				
Summa finansiering år 1	213 890 000			653 243	277 500	930 743

F. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter

Kostnader

<u>Kapitalkostnader</u>	-	-	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Räntekostnader			344	1 387 502
Amortering			69	277 500
Avskrivningar ¹⁾			425	1 718 136
Summa kapitalkostnader			838	3 383 138

<u>Driftskostnader</u>	-	-	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Försäkringar			10	40 380
Fastighetsförvaltning			20	80 760
Tillsyn och skötsel (inkl snöröjning)			40	161 520
Administration			20	80 760
Vattenförbrukning			30	121 140
Fastighetselförbrukning inkl tillskottsvärme			15	60 570
Städning			10	40 380
Sophämtning			8	32 304
Värmeförbrukning			60	242 280
Reparationer			10	40 380
TV grundutbud, bredband			52	210 528
Styrelsearvoden			7	30 000
Bilpoolslösning 2)			36	143 537
GA			17	68 646
Reserv			17	68 646
Summa driftskostnader ³⁾			352	1 421 831

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1 **4 804 969**

<u>Avsättningar för fastighetsunderhåll</u>	-	-		
Avsättning				161 520

Sammanställning av utbetalningar och fond första året

	Utbetalningar
Räntekostnader	1 387 502
Amorteringar	277 500
Avsättning fond för yttre underhåll (avsättning för inre underhåll görs ej)	161 520
Driftkostnader bostäder	1 421 831
SUMMA KOSTNADER/UTBETALNINGAR	3 248 353

<u>Intäkter</u>	-	-	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Årsavgifter			745	3 008 500
Parkering och bilpool ⁴⁾				239 853
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				3 248 353

1) Avskrivningen är rak och beräknas på totalanskaffningskostnad minus köpeskilling mark fördelat på 100 år. Föreningens årsavgifter skall täcka löpande utbetalningar inklusive amorteringar och avsättningar. Denna ekonomiska plan är en analys av föreningens likviditet under 16 år och tar inte hänsyn till det bokföringsmässiga resultatet.

2) Gemensamhetsanläggning disponerar 3 st p-platser i parkeringsanläggning avsedda för bilpool. Kalkyl inkluderar föreningens andel av uppskattade intäkter och kostnader för samtliga 3 platser. Förening kan välja att endast starta med 1 bil och väljer själv när det blir aktuellt att koppla på fler bilar. Bilpoolen innebär en fast månadsavgift om 6 995 kr/bil/mån och en rörlig månadskostnad om 10% av Elbilios intäkt upp till 6 995 kr, därefter 30% på Elbilios intäkt därutöver. En startavgift (engångsavgift) om 11 000 kr/bil tillkommer och inkluderas ej i beräkning.

3) Driftkostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enkasta poster kan bli högre eller lägre. Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för biluppställningsplats, telefoni och hushållsel. Bredband och TV ingår i avgifter.

4) Parkering under tak 15 st (720 kr/p/mån), parkering utomhus 10 st (360 kr/p/mån). Föreningens andel (57%) av lokalparkering under tak 2 st (720 kr/p/mån) och handikappsparkering utomhus 2 st (360 kr/p/mån). Intäkterna för parkering motsvarar föreningens intäkt efter avdrag för moms och operatörs arvode (10%). Intäkter för bilpool motsvarar uppskattad intäkt för 3 st bilar med en beläggning på 20%, efter avdrag för moms och operatörs avgifter.

G. Lägenhetsammansättning

Lgh Nr	Antal RoK	Yta Kvm	Andels- tal årsavgift i %	Avgift Kr/år (inkl ränte marginal)	Avgift Kr/mån (inkl ränte marginal)	Telia Tripleplay Kr/mån (Ingår i avgift)	Avgift Kr/mån (ex ränte marginal)	Insats Kr
1001	3	73	1,80783	53 030	4 419	204	3 313	2 300 000
1002	3	71	1,75830	51 645	4 304	204	3 228	2 200 000
1003	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 195 000
1004	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 225 000
1005	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 360 000
1006	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 225 000
1007	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 225 000
1008	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 225 000
1009	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 225 000
1010	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 225 000
1011	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 225 000
1012	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 360 000
1013	3	71	1,75830	51 645	4 304	204	3 228	2 375 000
1014	3	73	1,80783	53 030	4 419	204	3 313	2 475 000
1101	3	73	1,80783	53 030	4 419	204	3 313	2 400 000
1102	3	71	1,75830	51 645	4 304	204	3 228	2 300 000
1103	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 295 000
1104	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 385 000
1105	3	71	1,75830	51 645	4 304	204	3 228	3 000 000
1106	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 355 000
1107	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 355 000
1108	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 355 000
1109	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 355 000
1110	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 400 000
1111	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 355 000
1112	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 400 000
1113	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 355 000
1114	3	71	1,75830	51 645	4 304	204	3 228	3 000 000
1115	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 375 000
1116	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 385 000
1117	3	71	1,75830	51 645	4 304	204	3 228	2 600 000
1118	3	73	1,80783	53 030	4 419	204	3 313	2 700 000
1201	3	73	1,80783	53 030	4 419	204	3 313	2 550 000
1202	3	71	1,75830	51 645	4 304	204	3 228	2 450 000
1203	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 455 000
1204	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 355 000
1205	3	71	1,75830	51 645	4 304	204	3 228	3 025 000
1206	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 395 000
1207	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 395 000
1208	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 395 000
1209	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 395 000
1210	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 455 000
1211	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 395 000
1212	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 395 000
1213	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 455 000

1214	3	71	1,75830	51 645	4 304	204	3 228	3 025 000
1215	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 450 000
1216	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 455 000
1217	3	71	1,75830	51 645	4 304	204	3 228	2 650 000
1218	3	73	1,80783	53 030	4 419	204	3 313	2 750 000
1301	3	73	1,80783	53 030	4 419	204	3 313	2 775 000
1302	3	71	1,75830	51 645	4 304	204	3 228	2 675 000
1303	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 455 000
1304	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 395 000
1305	3	71	1,75830	51 645	4 304	204	3 228	3 095 000
1306	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 530 000
1307	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 530 000
1308	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 530 000
1309	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 450 000
1310	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 530 000
1311	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 450 000
1312	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 450 000
1313	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 530 000
1314	3	71	1,75830	51 645	4 304	204	3 228	3 150 000
1315	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 475 000
1316	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 475 000
1317	3	71	1,75830	51 645	4 304	204	3 228	2 700 000
1318	3	73	1,80783	53 030	4 419	204	3 313	2 800 000
1401	3	73	1,80783	53 030	4 419	204	3 313	2 800 000
1402	3	71	1,75830	51 645	4 304	204	3 228	2 700 000
1403	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 500 000
1404	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 500 000
1405	3	71	1,75830	51 645	4 304	204	3 228	3 150 000
1406	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 580 000
1407	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 495 000
1408	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 580 000
1409	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 495 000
1410	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 580 000
1411	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 580 000
1412	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 495 000
1413	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 495 000
1414	3	71	1,75830	51 645	4 304	204	3 228	3 175 000
1415	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 495 000
1416	1,5	35	0,86677	26 700	2 225	204	1 695	1 520 000
1417	3	71	1,75830	51 645	4 304	204	3 228	2 750 000
1418	3	73	1,80783	53 030	4 419	204	3 313	2 850 000
TOTAL		4 038	100,00000	3 008 500	250 708		189 520	158 390 000

Föreningens årliga driftkostnader, förutom bredband, bredbandstelefonti och TV, fördelas via andelstal som baseras på bostadens yta (kvm BOA) i förhållande till total yta. Bredband, bredbandstelefonti och TV ingår i avgifter om 204 kr per månad och lägenhet. Insatserna är baserade på lägenheternas läge och area. Eventuella mindre avvikelser i arean påverkar inte de fastställda insatserna. Samtliga lägenheter har balkong. Kolumn med avgift ex räntemarginal anger vad avgiften skulle kunna vara om angiven ränta i bankoffert appliceras utan krav på räntemarginal.

H. Nyckeltal

Anskaffningskostnad/kvm BOA	52 969
Insats/kvm BOA	39 225
Belåning/kvm BOA	13 744
Driftkostnader/kvm BOA	352
Årsavgift/kvm BOA	745
Övriga intäkter/kvm BOA	59
Avsättning/kvm BOA	40
Amortering/kvm BOA	69
Antal kvm boarea	4 038
Antal kvm BTA	5 355
Anskaffningskostnad/kvm BTA	39 942

I. Ekonomisk prognos

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
Summa utbetalningar	3 248 353	3 273 083	3 298 446	3 324 455	3 351 122	3 378 462	3 525 723	3 857 321
Räntor, lån	1 387 502	1 380 564	1 373 627	1 366 689	1 359 752	1 352 814	1 318 127	1 283 439
Total amortering	277 500	277 500	277 500	277 500	277 500	277 500	277 500	277 500
Driftskostnader	1 421 831	1 450 268	1 479 273	1 508 859	1 539 036	1 569 817	1 733 205	1 913 598
Avsättning för underhåll	161 520	164 750	168 045	171 406	174 834	178 331	196 892	217 385
Akkumulerad avsättning	161 520	326 270	494 316	665 722	840 557	1 018 888	1 965 491	3 010 617
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	165 399
Kostnader								
Avskrivningar*	1 718 136	1 718 136	1 718 136	1 718 136	1 718 136	1 718 136	1 718 136	1 718 136
Summa intäkter	3 248 353	3 273 083	3 298 446	3 324 455	3 351 122	3 378 462	3 525 723	3 857 321
Årsavgifter	3 008 500	3 028 433	3 048 902	3 069 920	3 091 498	3 113 645	3 233 344	3 534 510
Intäkter parkering	239 853	244 650	249 543	254 534	259 625	264 817	292 380	322 811
Ränteantagande, lån 1	2,58%	2,58%	2,58%	2,58%	2,58%	2,58%	2,58%	2,58%
Ränteantagande, lån 2	2,46%	2,46%	2,46%	2,46%	2,46%	2,46%	2,46%	2,46%
Ränteantagande, lån 3	2,51%	2,51%	2,51%	2,51%	2,51%	2,51%	2,51%	2,51%
Ränteantagande, lån 4	2,51%	2,51%	2,51%	2,51%	2,51%	2,51%	2,51%	2,51%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Bokföringsmässigt resultat	-1 279 116	-1 275 885	-1 272 590	-1 269 229	-1 265 801	-1 262 304	-1 243 744	-1 223 251
Kassaflöde/likviditet**	161 520	326 270	494 316	665 722	840 557	1 018 888	1 965 491	3 010 617

*Avskrivningar är inte underlag för årsavgifter

**Förutsatt att fond för yttre underhåll inte används

J. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå (2%) och								
Antagen räntenivå	745	750	755	760	766	771	801	875
Antagen räntenivå + 1%	882	887	891	896	900	905	931	1 002
Antagen räntenivå + 2%	1 020	1 023	1 027	1 031	1 035	1 039	1 062	1 130
Antagen räntenivå - 1%	608	613	619	625	631	637	670	748
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå (2%)	745	750	755	760	766	771	801	875
Antagen inflationsnivå + 1%	745	753	762	771	780	789	842	952
Antagen inflationsnivå + 2%	745	757	769	781	795	809	888	1 041
Antagen inflationsnivå - 1%	745	747	748	750	752	753	763	808

Stockholm, 29 Juni 2020

Bostadsrättsföreningen Solhagaparken 4

Undertecknat av firmatecknare

Anna-Karin Stöhre

Joel Sandin Persson

Per Arne Mikael Stabo

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- 1 Registreringsbevis för:
 - i. Brf Solhagaparken 4 (2019-10-07),
 - ii. SB Produktion AB (2018-10-02),
 - iii. Stjernprojekt 1 AB (2018-06-08)
 - iv. Stjernprojekt 2 AB (2018-06-05)
 - v. Stjernprojekt 3 AB (2018-06-05)
- 2 Stadgar (2019-03-05)
- 3 Fastighetsdatautdrag Huddinge Skeppet 5 (2019-10-07)
- 4 Fastighetsdatautdrag Huddinge Skeppet S:1 (2019-10-04)
- 5 Överenskommelse om fastighetsreglering (2020-03-09)
- 6 Transportköp av Skeppet 5 (2017-12-05)
- 7 Underrättelse Lantmäteriet om överlåtelse av fastighet (2019-10-05)
- 8 Låneavtal (2019-11-05)
- 9 Offert per mail med räntor (2020-05-06)
- 10 Offert per mail med amorteringskrav (2020-05-06)
- 11 Ritningar, bygghandling, plan 09 – plan 15 (2019-04-26)
- 12 Detaljplan_Plankarta (2017-03-11)
- 13 Ritningar, bygghandling, garage (2019-08-30)
- 14 Bygglov (2018-11-12)
- 15 Startbesked (2018-12-11)
- 16 Totalentreprenadavtal (2018-10-26)
- 17 Produktionstidplan hus (2019-11-27)
- 18 Produktionstidplan mark (odaterad)
- 19 Beräkning taxeringsvärde (odaterad)
- 20 Avtal om delägarförvaltning inkl bilaga (2020-06-08)
- 21 Utkast bilpoolsavtal (2020-04-20)
- 22 Utkast projektavtal Parkando (2020-05-19)
- 23 Lantmäterimyndigheten akt 0126K-16820: klyvning, fastighetsreglering och anläggningsåtgärd (2019-06-28)
- 24 Signerad byggdelsbeskrivning (2020-06-12)
- 25 Andelsöverlåtelseavtal (2018-12-17)
- 26 Fusionsplan (2019-02-04)
- 27 Registrerat ärende om fusion hos bolagsverket (2019-08-27)
- 28 Offert Telia Fastighetsanslutning(2019-11-19) samt verifikat (2019-11-19)
- 29 Beställning elanslutning (2019-02-28)
- 30 Beställning Fjärrvärme (2019-04-11)
- 31 Servisanmälan anslutning till VA (odaterad)
- 32 Lista över sålda lägenheter (odaterad)
- 33 Kostnadskalkyl (2018-02-02)

Intyg enligt Bostadsrättslagen 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 29 juni 2020 för bostadsrättsföreningen Solhagaparken 4, 769633-0856.

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.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningar för registrering av planen enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar samt telefonsamtal med kontrollansvarig och bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2020-06-29

Advokat Kjell Karlsson

Jur Kand Urban Wiman

Verifikat

Titel: Ekonomisk plan Brf Solhagaparken 4

ID: 88bf5850-b9d7-11ea-834a-fbf2e09cd269

Status: Signerat av alla

Skapat: 2020-06-29

Underskrifter

SHH Bostad AB 5590071824

Joel.SandinPersson@cirio.se

Signerat: 2020-06-29 10:42 BankID JOEL SANDIN PERSSON

SHH Bostad AB 5590071824

Anna-Karin Stöhre

aks@shhbostad.se

Signerat: 2020-06-29 11:46 BankID ANNA-KARIN STÖHRE

SHH Bostad AB 5590071824

Mikael.Stabo@cirio.se

Signerat: 2020-06-30 00:23 BankID MIKAEL STABO

Urban Wiman

wiman@juristwiman.se

Signerat: 2020-06-30 06:06 BankID 195005197651, URBAN WIMAN

Kjell Karlsson

kjell.karlsson@advokatdelta.se

Signerat: 2020-06-30 07:51 BankID 196103300197, Kjell Karlsson

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Ekonomisk plan BRF Solhagaparken 4_2020-06-29.pdf	586.4 kB	6cc8 fc14 faff 1755 fe03 a37a 0890 28ab 9144 3e5b dbf2 37b2 9427 aa6a 24cd 069c

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2020-06-29	09:18	Skapat Ann-Louise Gustafsson, SHH Bostad AB 5590071824. IP: 84.216.42.130
2020-06-29	10:42	Signerat SHH Bostad AB Genomfört med: BankID av JOEL SANDIN PERSSON. IP: 213.212.39.202
2020-06-29	11:46	Signerat Anna-Karin Stöhre, SHH Bostad AB Genomfört med: BankID av ANNA-KARIN STÖHRE. IP: 94.234.35.165
2020-06-30	00:23	Signerat SHH Bostad AB Genomfört med: BankID av MIKAEL STABO. IP: 90.226.235.222

Händelser

2020-06-30	06:06	Signerat Urban Wiman Genomfört med: BankID av URBAN WIMAN, 195005197651. IP: 185.205.51.51
2020-06-30	07:51	Signerat Kjell Karlsson Genomfört med: BankID av Kjell Karlsson, 196103300197. IP: 84.217.83.60



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.12