

# Bostadsrättsföreningen Vélo 1

Stockholms kommun

769635-8782

## Ekonomisk plan

2021-02-23

A. Allmänna förutsättningar	Sid 2
B. Beskrivning av fastigheten	Sid 2-5
C. Kostnader för Föreningens förvärv	Sid 6
D. Finansieringsplan	Sid 7
E. Beräkning av Föreningens årliga kostnader	Sid 7-8
F. Beräkning av Föreningens årliga intäkter	Sid 8-11
G. Avsättningsplan för fastighetsunderhåll	Sid 12
H. Ekonomisk prognos år 1 - 16	Sid 13
I. Känslighetsanalys och nyckeltal	Sid 14
J. Särskilda förhållanden	Sid 15
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	Bilaga

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Vélo 1 med säte i Stockholms kommun har registrerats hos Bolagsverket den 2018-01-17. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har färdigställt och kommer att upplåta 172 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och finplanerad mark på fastigheten Kokgropen 3 belägen i Stockholms kommun.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske efter Bolagsverkets tillstånd erhållits, vilket bedöms ske i april 2021

Inflyttning beräknas påbörjas under kvartal 4 2021.

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 på kostnader enligt upprättat entreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB, tecknat med föreningen 2019-12-30, på köp av fastigheten Kokgropen 1 (andel 55/100) och Kokgropen 2 (andel 100/100). Fastigheterna har sammanlagts till Kokgropen 3, Stockholms kommun genom förvärv av samtliga aktier i Kvarteret 4:1 AB och Kvarteret 4:2 AB. Aktiebolagen har därefter sålt marken till föreningen för bokfört värde. Föreningen redovisar marken till, för vid tidpunkten, åsatt värde. Marken har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med ( 101 483 000 kr) vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld om föreningen skulle sälja marken. Skatteskulden beräknas för närvarande till 22 326 000 kr.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader et c. grundar sig på, bedömningar vid tiden för planens upprättande, kända förhållanden och avser förhållanden efter att slutlig finansiering har skett i Danske Bank.

GAR-BO Försäkring AB har utfärdat försäkring för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. 2 § 2p bostadsrättslagen.

Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas. Föreningen har för avsikt att ansöka om kvalitetsmärkning Trygg Brf.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten är belägen i Stockholms kommun,

<i>Fastighetsbeteckning:</i>	<i>Areal:</i>
Kokgropen 3	3 422 m <sup>2</sup>
<b>Summa</b>	<b>3 422 m<sup>2</sup></b>

Fastigheten är upplåten med äganderätt. Bygglov har erhållits 2019-07-03.

Adress: Årstaskogs väg 7A, 7B och 7C samt Årsta Skolgränd 2,4,6,8 och 10  
117 55 STOCKHOLM

## Fastigheten och byggnadernas utformning

På fastigheten pågår nybyggnation av två sammansatta flerbostadshus innehållande 172 lägenheter med totalt 5 trapphus. Garage finns med 67 st bilparkeringsplatser. Carport på gård finns med 2 st bilparkeringsplatser tillhörande bostadsrättsföreningen. 1 st kommersiell lokal, LOA 137 m<sup>2</sup>

Husen är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske.

Fastigheten kommer att anslutas till kommunens ledningsnät för vatten och dagvatten, avloppsvatten, samt leverantörer av fjärrvärme, fastighetsel och fiber.

Boarea: c:a 10 366 m<sup>2</sup>

*Lägenhetsfördelning, se lägenhetssammanställningen.*

## KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

*(För detaljerad specifikation se ritning eller bofaktablad)*

### Mark

*Ytbeläggningar på gårdsmark:*

Marksten vid entréer och på uteplatser.

Asfalt på gårdsgång/-väg.

Stenmjöl på övriga gångytor.

Planteringar.

*Utrustning:*

Belysning längs med gång.

Cykelställ.

Fasta utemöbler.

### Grundkonstruktion

Källare och garage under hus och innergård.

Grundläggning med isolerad betongplatta på packad sprängstensbotten.

### Stomme/fasad

Bärande stomme av prefabricerade betongelement. Bjälklag av betong, håldäcksbjälklag/massiva bjälklag.

Lägenhetsskiljande väggar i huvudsak av betong. Ytterväggar av prefabricerade sandwichelement (betong, isolering, betong) med färdig fasad av putsad betong.

*Takkonstruktion*

Vindsbjälklag av betong. Takstolar i limträ, med bärande konstruktion av stålpelare och -balkar. Yttertak med beläggning av falsad plåt. Hängrännor och stuprör av plåt.

*Balkonger*

Balkongplattor av betong med dragstag.

*Trapphus*

Betongtrappor och vilplan beklädda med terrazzo.

### Stomkomplettering

*Innerväggar*

Innerväggar av gips på regelstomme. Badrumsväggar med godkänt skivmaterial.

*Fönster, fönsterdörrar*

Fönster och fönsterdörrar av trä med aluminiumbeklädnad utvändigt.

### *Glaspartier (éntrepartier mm)*

In- och utvändiga glaspartier av lackerad aluminium.

### *Fasadkompletteringar*

Plåtarbeten i lackerad plåt.

Balkongräcken i lackerad aluminium.

### **Inredning**

Vita släta fabriksmålade innerdörrar med karm. Foder av trä.

Golvsocklar av trä.

Fönsterbänkar av natursten.

Kökssnickerier enligt ritningar och bofaktablad.

Garderob, linneskåp och skjutdörrsgarderob i omfattning enligt ritningar och bofaktablad.

### *Tamburdörrar*

Inbrottskyddande dörr, som uppfyller krav för klass RC3. Dörröga och mekanisk ringklocka.

### **Installationer**

#### *Värme, Ventilation och Sanitet (VVS)*

Fjärrvärme via värmepump belägen i undercentral (UC).

Vattenburen värme via radiatorer, synliga värmestammar.

FTX-system för ventilation med värmeåtervinning. Fläktrum på vind.

Individuell mätning av varmvatten i lägenhet.

Golvstående toalettstolar, vitt porslin.

Kromade synliga rör för vatten i Bad/WC.

Duschblandare med termostat.

Ettgreppsblandare vid handfat och diskbänk.

Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin i lägenhet.

Diskmaskin.

#### *El, fiber, tele*

Föreningen har gemensamt el-abonnemang, undermätare i varje lägenhet.

Gruppcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare i varje lägenhet.

Husen är anslutna till fibernät i området. Abonnemang tecknas enskilt per lägenhet för önskat utbud.

Nätverksuttag för TV/data/telefoni.

### **KORTFATTAD BESKRIVNING AV ALLMÄNNA UTRYMMEN**

#### *Cykelrum, Barnvagns-/Rullstolsrum*

golv: Dammbunden betong

vägg: Målade

tak: Målat

övrigt: Cykelställ i cykelrum

#### *Fläktrum*

golv: Plastmatta med uppvik

vägg: Målade

tak: Målat

övrigt: Golvbrunn, Installationsutrustning

#### *Cykelverkstad*

golv: Dammbunden betong, Träkubb

vägg: Målade

tak: Målad betong, Akustikplattor

övrigt: Cykelställ, tvättplats för cykel, arbetsbänk

#### *Gemensamhetslokal - Pentry vid takterrasser*

golv: Infärgad avjämningsmassa

vägg: Målade

tak: Målat

övrigt: Skåpssnickerier, diskho, diskmaskin

#### *Cykelrum garage*

golv: Asfalt

vägg: Målad betong, Nätväggar

tak: Målat

övrigt: Cykelställ

*UC, Elrum*

golv: Dammbunden betong  
 vägg: Målade  
 tak: Målat  
 övrigt: Installationsutrustning

*Gemensamhetslokal - RWC vid takterrasser*

golv: Klinker  
 vägg: Kakel  
 tak: Målat  
 övrigt: Handfat, WC

*Entré trapphus*

golv: Infärgad avjämningsmassa  
 sockel: MDF/Trä  
 vägg: Målade  
 tak: Undertak/Akustikplattor  
 övrigt: Postfack, Namntavla,  
 Belysningsarmaturer

*Lägenhetsförråd*

golv: Dammbunden betong  
 vägg: Målad betong, Nätväggar  
 tak: Målat

*Garage*

golv: Asfalt  
 vägg: Målade  
 tak: Målat

*Hisshall våningsplan*

golv: Terrazzoplattor  
 sockel: Trä, målad  
 vägg: Målade  
 tak: Undertak

**KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING**

*(För detaljerad specifikation se ritning eller bofaktablad)*

*Kök*

golv: Ekparkett  
 sockel: Vitmålad trä  
 vägg: Målade  
 Kakel/laminat som stänkskydd  
 tak: Målat  
 övrigt: Skåpsnickerier och vitvaror enligt  
 bofaktablad.

*Vardagsrum, Sovrum, Hall*

golv: Ekparkett  
 sockel: Vitmålad trä  
 vägg: Målade  
 tak: Målat

*Badrum*

golv: Klinker  
 vägg: Kakel  
 tak: Undertak, Målat  
 övrigt: Inredning enligt bofaktablad

*Detaljerad beskrivning samt ritningar finns tillgängligt hos bostadsrättsföreningens styrelse eller hos entreprenören.*

## C. Kostnader för Föreningens förvärv

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt entreprenad	427 500 000
Inkråmsöverlåtelseavtal mark	235 316 673
Aktiebolagsköp (Köpeskillning - Eget.kap)	101 483 327
Aktiebolagsköp tilläggsköpeskillning	47 475 000
Likviditetsreserv	100 000
<b>summa beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>811 875 000</b>

### taxering

Taxeringsvärdet inkl nybyggnad har ännu inte fastställts men beräknas bli c:a	360 400 000
varav taxeringsvärde för mark beräknas till	108 000 000
Varav taxeringsvärde lokaler/ garage	14 400 000

Det beräknade taxeringsvärdet är beräknat enligt Skatteverkets schablon. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och det av Skatteverket fastställda basvärdet som gäller då värdeåret har fastställts kan förekomma på grund av prisutvecklingen av bostadsrätter i området.

## D. Finansieringsplan

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Lån1,2	Bindningstid2	Belopp	Offererad ränta		Amortering	Räntekostnad	Kapitalkostnad
			2021-02-18	Beräknad ränta			
Lån 1	5 år	51781667	1,04%	3,20%	0	1 657 013	1 657 013
Lån 2	2 år	51781667	0,60%	3,00%	0	1 553 450	1 553 450
Lån 3	3 mån	51781666	0,65%	2,30%	776725	1 190 978	1 967 703
<b>summa</b>		<b>155 345 000</b>	<b>Snitränta 0,76%</b>	<b>2,83%</b>	<b>776725</b>	<b>4 401 442</b>	<b>5 178 167</b>
Insatser		602 630 000					
Upplåtelseavgifter		47 475 000					
Investeringsmoms <sup>5</sup>		6 425 000					
<b>summa insatser, lån mm</b>		<b>811 875 000</b>					

## E. Beräkning av Föreningens årliga kostnader

summa kapitalkostnad år 1 enligt ovan (exkl amortering som redovisas i den ekonomiska prognosen)	4 401 442
<b>fonderingar, driftskostnader och skatter</b>	
Reservering till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar	362 810
Tomträttsavgäld	0
Driftskostnader <sup>4</sup> (se specifikation)	3 367 000
Oförutsedda kostnader	826 798
Fastighetsskatt/kommunal avgift bostäder <sup>3</sup>	0
Fastighetsskatt/ garage	144 000
<b>summa utgifter och fonderingar</b>	<b>4 700 608</b>
<b>summa beräknade årliga utgifter</b>	<b>9 102 050</b>

Ann.: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 %-enhet påverkas årsavgiften i snitt med 150 kr per m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

<sup>2</sup> Låneräntan fastställs slutligt vid färdiställandet av hus i samband med den slutliga finansieringen. Annan bindningstid och uppdelning av lånen än ovan redovisad kan beslutas. Fastighetslånen antas amorteras med 0,5% de första 15 åren och därefter med 0,89% per år. Offererad amortering enligt överenskommelse.

<sup>3</sup> År 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ingen kommunal avgift för bostäder. År 16 utgår hel kommunal avgift.

Eventuell fastighetsskatt/avgift t o m färdigställandeåret (värdeåret) betalas i sin helhet av byggentreprenören.

### Avskrivning

Värdeminskning av fastigheten beräknas som en rak avskrivning av entreprenadkostnaden, exkl mark, under 120 år. Avskrivningens påverkan på det balanserade resultatet redovisas i den "Ekonomiska prognosen år 1 - 16". Entreprenadkostnad 427 500 000 kr/ 120 år.

<sup>5</sup> Föreningen kommer att bedriva parkeringsveksamhet i garaget med momsplikt. Föreningen kommer att ansöka om återbetalning av investeringsmomsen för garageuppförandet. Beräkningen av investeringsmomsen är preliminär. Förändringar av investeringsmomsen innebär förändringar av entreprenadsumman i motsvarande mån.

SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER<sup>4</sup>

föreningen		summa
Uppvärmning Fjärrvärme	950 000	
Fastighetsel ink. Hushållsel	300 000	
Kallvatten/Avlopp	180 000	
Hushållsavfall (sopsug)	170 000	
Trädgårdsskötsel	80 000	
Trappstädning	200 000	
Vinterunderhåll	90 000	
Parkeringsbolag	120 000	
Teknisk skötsel	150 000	
Serviceavtal Hiss	80 000	
Serviceavtal Jour	45 000	
Fastighetsförsäkring	200 000	
Samfällighetskostnader	20 000	
Bilpoolskostnad	147 000	
Övriga fastighetskostnader	100 000	
Styrelsearvoden	175 000	
Revisionsarvoden	70 000	
Förvaltningsarvode	200 000	
Övrig administration	90 000	
	<b>3 367 000</b>	<b>3 367 000</b>
Fastighetsskatt bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler/garage	144 000	
	<b>144 000</b>	<b>144 000</b>
	<b>summa kostnader</b>	<b>3 511 000</b>

<sup>4</sup> Kostnader för hushållsel och varmvatten debiteras av föreningen. Kostnader för kabel-tv/internet tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantörer av dessa tjänster. Beräkning av tillkommande kostnader/månad: Elkostnad c:a 300 kr/mån. Varmvatten ca 200 kr/mån.

Föreningens/bostadsrättshavarens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med anledning av husets/ens utformning, belägenhet och storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från ovan beräknad kostnad.

## F. Beräkning av Föreningens årliga intäkter

Föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Avskrivning av fastigheten ligger inte till grund för beräkning av årsavgiften.

Årsavgifter		7 546 460 kr
Intäkt varmvattenförbrukning		329 790 kr
Lokaler		246 600 kr
Garage <sup>5</sup>	67 platser * 1200 kr exkl. moms per månad	964 800 kr
Carport <sup>5</sup>	2 platser * 600 kr exkl. moms per månad	14 400 kr
<b>summa intäkter</b>		<b>9 102 050 kr</b>

<sup>5</sup> Angiven intäkt per plats avser bostadsrättsföreningens genomsnittliga intäkt per parkeringsplats. För den som hyr parkeringsplats tillkommer moms.



# Lägenhetssammanställning

antal lägenheter

172

Lgh-nr	Rok	BOA, yta i m <sup>2</sup>	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Summa insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Preliminär kostnad för varmvatten och uppvärmning/år	Per månad	Beläning per lgh enl andelstal avrundat
11-1001	3	84	0,7284	4 395 000	0	4 395 000	54 968	2 402	4 781	1 131 540
11-1002	4	103	0,8534	5 495 000	0	5 495 000	64 401	2 814	5 601	1 325 720
11-1101	3	80	0,7066	3 695 000	0	3 695 000	53 323	2 330	4 638	1 097 670
11-1102	2	54	0,5381	2 895 000	0	2 895 000	40 607	1 775	3 532	835 920
11-1103	4	107	0,8751	5 095 000	0	5 095 000	66 038	2 886	5 744	1 359 430
11-1201	3	80	0,7066	3 850 000	0	3 850 000	53 323	2 330	4 638	1 097 670
11-1202	1	30	0,3805	1 845 000	0	1 845 000	28 714	1 255	2 497	591 090
11-1203	1	30	0,3805	1 845 000	0	1 845 000	28 714	1 255	2 497	591 090
11-1204	4	107	0,8751	5 195 000	0	5 195 000	66 038	2 886	5 744	1 359 430
11-1301	3	80	0,7066	4 300 000	0	4 300 000	53 323	2 330	4 638	1 097 670
11-1302	1	30	0,3805	1 900 000	0	1 900 000	28 714	1 255	2 497	591 090
11-1303	2	38	0,4512	2 250 000	0	2 250 000	34 049	1 488	2 961	700 920
11-1304	4	99	0,8317	5 095 000	0	5 095 000	62 763	2 743	5 459	1 292 010
11-1401	3	76	0,6849	4 150 000	0	4 150 000	51 685	2 259	4 495	1 063 960
11-1402	1	30	0,3805	1 995 000	0	1 995 000	28 714	1 255	2 497	591 090
11-1403	2	38	0,4512	2 350 000	0	2 350 000	34 049	1 488	2 961	700 920
11-1404	4	96	0,8154	5 650 000	0	5 650 000	61 533	2 689	5 352	1 266 690
11-1501	3	76	0,6849	4 595 000	0	4 595 000	51 685	2 259	4 495	1 063 960
11-1502	1	30	0,3805	2 095 000	0	2 095 000	28 714	1 255	2 497	591 090
11-1503	2	38	0,4512	2 450 000	0	2 450 000	34 049	1 488	2 961	700 920
11-1504	4	96	0,8154	5 795 000	0	5 795 000	61 533	2 689	5 352	1 266 690
11-1601	3	76	0,6849	4 750 000	0	4 750 000	51 685	2 259	4 495	1 063 960
11-1602	1	30	0,3805	2 145 000	0	2 145 000	28 714	1 255	2 497	591 090
11-1603	2	38	0,4512	2 650 000	0	2 650 000	34 049	1 488	2 961	700 920
11-1604	4	96	0,8154	5 950 000	0	5 950 000	61 533	2 689	5 352	1 266 690
11-1701	3	76	0,6849	4 895 000	0	4 895 000	51 685	2 259	4 495	1 063 960
11-1702	1	30	0,3805	2 495 000	0	2 495 000	28 714	1 255	2 497	591 090
11-1703	2	38	0,4512	2 695 000	0	2 695 000	34 049	1 488	2 961	700 920
11-1704	4	96	0,8154	6 195 000	0	6 195 000	61 533	2 689	5 352	1 266 690
11-1801	3	76	0,6849	5 195 000	0	5 195 000	51 685	2 259	4 495	1 063 960
11-1802	1	30	0,3805	2 650 000	0	2 650 000	28 714	1 255	2 497	591 090
11-1803	2	38	0,4512	3 095 000	0	3 095 000	34 049	1 488	2 961	700 920
11-1804	4	96	0,8154	6 395 000	0	6 395 000	61 533	2 689	5 352	1 266 690
11-1901	3	76	0,6849	5 695 000	300 000	5 995 000	51 685	2 259	4 495	1 063 960
11-1902	1	30	0,3805	2 895 000	300 000	3 195 000	28 714	1 255	2 497	591 090
11-1903	2	38	0,4512	3 295 000	300 000	3 595 000	34 049	1 488	2 961	700 920
11-1904	4	96	0,8154	6 495 000	0	6 495 000	61 533	2 689	5 352	1 266 690
12-1001	3	84	0,7284	4 095 000	0	4 095 000	54 968	2 402	4 781	1 131 540
12-1002	4	103	0,8534	5 195 000	0	5 195 000	64 401	2 814	5 601	1 325 720
12-1101	3	80	0,7066	3 545 000	0	3 545 000	53 323	2 330	4 638	1 097 670
12-1102	2	54	0,5381	2 995 000	0	2 995 000	40 607	1 775	3 532	835 920
12-1103	4	107	0,8751	4 995 000	0	4 995 000	66 038	2 886	5 744	1 359 430
12-1201	3	80	0,7066	3 645 000	0	3 645 000	53 323	2 330	4 638	1 097 670
12-1202	1	30	0,3805	1 845 000	0	1 845 000	28 714	1 255	2 497	591 090
12-1203	1	30	0,3805	1 845 000	0	1 845 000	28 714	1 255	2 497	591 090
12-1204	4	107	0,8751	5 095 000	0	5 095 000	66 038	2 886	5 744	1 359 430
12-1301	3	80	0,7066	3 800 000	0	3 800 000	53 323	2 330	4 638	1 097 670
12-1302	1	30	0,3805	1 900 000	0	1 900 000	28 714	1 255	2 497	591 090
12-1303	2	38	0,4512	2 195 000	0	2 195 000	34 049	1 488	2 961	700 920
12-1304	4	99	0,8317	5 295 000	0	5 295 000	62 763	2 743	5 459	1 292 010
12-1401	3	76	0,6849	4 095 000	0	4 095 000	51 685	2 259	4 495	1 063 960
12-1402	1	30	0,3805	1 945 000	0	1 945 000	28 714	1 255	2 497	591 090
12-1403	2	38	0,4512	2 295 000	0	2 295 000	34 049	1 488	2 961	700 920
12-1404	4	96	0,8154	5 450 000	0	5 450 000	61 533	2 689	5 352	1 266 690
12-1501	3	76	0,6849	4 250 000	0	4 250 000	51 685	2 259	4 495	1 063 960
12-1502	1	30	0,3805	2 045 000	0	2 045 000	28 714	1 255	2 497	591 090
12-1503	2	38	0,4512	2 395 000	0	2 395 000	34 049	1 488	2 961	700 920
12-1504	4	96	0,8154	5 595 000	0	5 595 000	61 533	2 689	5 352	1 266 690
12-1601	3	76	0,6849	4 395 000	0	4 395 000	51 685	2 259	4 495	1 063 960
12-1602	1	30	0,3805	2 145 000	0	2 145 000	28 714	1 255	2 497	591 090
12-1603	2	38	0,4512	2 595 000	0	2 595 000	34 049	1 488	2 961	700 920
12-1604	4	96	0,8154	5 750 000	0	5 750 000	61 533	2 689	5 352	1 266 690
12-1701	3	76	0,6849	4 895 000	0	4 895 000	51 685	2 259	4 495	1 063 960
12-1702	1	30	0,3805	2 395 000	0	2 395 000	28 714	1 255	2 497	591 090
12-1703	2	38	0,4512	2 595 000	0	2 595 000	34 049	1 488	2 961	700 920
12-1704	4	96	0,8154	5 995 000	0	5 995 000	61 533	2 689	5 352	1 266 690
12-1801	3	76	0,6849	5 495 000	0	5 495 000	51 685	2 259	4 495	1 063 960
12-1802	1	30	0,3805	2 595 000	0	2 595 000	28 714	1 255	2 497	591 090
12-1803	2	38	0,4512	2 895 000	0	2 895 000	34 049	1 488	2 961	700 920
12-1804	4	96	0,8154	6 695 000	300 000	6 995 000	61 533	2 689	5 352	1 266 690
13-1001	1	26	0,3588	1 595 000	0	1 595 000	27 076	1 183	2 355	557 380
13-1002	3	76	0,6849	3 995 000	0	3 995 000	51 685	2 259	4 495	1 063 960
13-1101	4	110	0,8914	5 495 000	0	5 495 000	67 269	2 940	5 851	1 384 750
13-1102	2	54	0,5381	2 995 000	0	2 995 000	40 607	1 775	3 532	835 920

2021031807278

Lgh-nr	Rok	BOA, yta i m <sup>2</sup>	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Summa insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Preliminär kostnad för varmvatten och uppvärmning/år	Per månad	Beläning per lgh en andelstal avrundat
13-1103	3	80	0,7066	3 895 000	0	3 895 000	53 323	2 330	4 638	1 097 670
13-1201	2	50	0,5164	2 995 000	0	2 995 000	38 969	1 703	3 389	802 210
13-1202	2	56	0,5490	3 195 000	0	3 195 000	41 429	1 811	3 603	852 850
13-1203	1	30	0,3805	1 895 000	0	1 895 000	28 714	1 255	2 497	591 090
13-1204	1	30	0,3805	1 895 000	0	1 895 000	28 714	1 255	2 497	591 090
13-1205	3	80	0,7066	3 995 000	0	3 995 000	53 323	2 330	4 638	1 097 670
13-1301	2	50	0,5164	3 095 000	0	3 095 000	38 969	1 703	3 389	802 210
13-1302	2	56	0,5490	3 295 000	0	3 295 000	41 429	1 811	3 603	852 850
13-1303	1	30	0,3805	1 950 000	0	1 950 000	28 714	1 255	2 497	591 090
13-1304	1	30	0,3805	1 950 000	0	1 950 000	28 714	1 255	2 497	591 090
13-1305	3	80	0,7066	4 150 000	0	4 150 000	53 323	2 330	4 638	1 097 670
13-1401	2	47	0,5001	2 995 000	0	2 995 000	37 739	1 649	3 282	776 890
13-1402	2	56	0,5490	3 395 000	0	3 395 000	41 429	1 811	3 603	852 850
13-1403	1	30	0,3805	1 995 000	0	1 995 000	28 714	1 255	2 497	591 090
13-1404	1	30	0,3805	1 995 000	0	1 995 000	28 714	1 255	2 497	591 090
13-1405	3	76	0,6849	4 295 000	0	4 295 000	51 685	2 259	4 495	1 063 960
13-1501	2	47	0,5001	3 195 000	0	3 195 000	37 739	1 649	3 282	776 890
13-1502	2	56	0,5490	3 495 000	0	3 495 000	41 429	1 811	3 603	852 850
13-1503	1	30	0,3805	2 195 000	0	2 195 000	28 714	1 255	2 497	591 090
13-1504	1	30	0,3805	2 195 000	0	2 195 000	28 714	1 255	2 497	591 090
13-1505	3	76	0,6849	4 450 000	0	4 450 000	51 685	2 259	4 495	1 063 960
13-1601	2	47	0,5001	3 295 000	0	3 295 000	37 739	1 649	3 282	776 890
13-1602	2	56	0,5490	3 595 000	0	3 595 000	41 429	1 811	3 603	852 850
13-1603	1	30	0,3805	2 350 000	0	2 350 000	28 714	1 255	2 497	591 090
13-1604	1	30	0,3805	2 350 000	0	2 350 000	28 714	1 255	2 497	591 090
13-1605	3	76	0,6849	4 595 000	0	4 595 000	51 685	2 259	4 495	1 063 960
13-1701	2	47	0,5001	3 595 000	0	3 595 000	37 739	1 649	3 282	776 890
13-1702	2	56	0,5490	3 895 000	0	3 895 000	41 429	1 811	3 603	852 850
13-1703	1	30	0,3805	2 495 000	0	2 495 000	28 714	1 255	2 497	591 090
13-1704	1	30	0,3805	2 495 000	0	2 495 000	28 714	1 255	2 497	591 090
13-1705	3	76	0,6849	4 995 000	0	4 995 000	51 685	2 259	4 495	1 063 960
21-1002	2	46	0,4946	1 700 000	1 295 000	2 995 000	37 324	1 631	3 246	768 340
21-1003	1	30	0,3805	1 700 000	495 000	2 195 000	28 714	1 255	2 497	591 090
21-1004	2	46	0,4946	1 900 000	895 000	2 795 000	37 324	1 631	3 246	768 340
22-1001	3	78	0,6958	3 600 000	495 000	4 095 000	52 508	2 295	4 567	1 080 900
21-1101	3	79	0,7012	3 500 000	995 000	4 495 000	52 915	2 312	4 602	1 089 280
21-1102	1	32	0,3914	1 690 000	405 000	2 095 000	29 536	1 291	2 569	608 030
21-1103	2	43	0,4783	2 000 000	795 000	2 795 000	36 094	1 577	3 139	743 020
21-1104	2	52	0,5273	2 200 000	795 000	2 995 000	39 792	1 739	3 461	819 140
22-1101	3	78	0,6958	3 650 000	795 000	4 445 000	52 508	2 295	4 567	1 080 900
22-1102	2	40	0,4620	2 050 000	545 000	2 595 000	34 864	1 524	3 032	717 700
22-1103	4	108	0,8806	5 000 000	845 000	5 845 000	66 454	2 904	5 780	1 367 970
21-1201	3	79	0,7012	3 650 000	945 000	4 595 000	52 915	2 312	4 602	1 089 280
21-1202	1	32	0,3914	1 850 000	295 000	2 145 000	29 536	1 291	2 569	608 030
21-1203	2	43	0,4783	2 100 000	795 000	2 895 000	36 094	1 577	3 139	743 020
21-1204	2	52	0,5273	2 300 000	745 000	3 045 000	39 792	1 739	3 461	819 140
22-1201	3	78	0,6958	3 800 000	715 000	4 515 000	52 508	2 295	4 567	1 080 900
22-1202	2	40	0,4620	2 050 000	595 000	2 645 000	34 864	1 524	3 032	717 700
22-1203	4	108	0,8806	5 200 000	795 000	5 995 000	66 454	2 904	5 780	1 367 970
21-1301	3	79	0,7012	3 800 000	895 000	4 695 000	52 915	2 312	4 602	1 089 280
21-1302	1	32	0,3914	1 950 000	245 000	2 195 000	29 536	1 291	2 569	608 030
21-1303	2	43	0,4783	2 200 000	795 000	2 995 000	36 094	1 577	3 139	743 020
21-1304	2	52	0,5273	2 400 000	695 000	3 095 000	39 792	1 739	3 461	819 140
22-1301	3	78	0,6958	3 950 000	635 000	4 585 000	52 508	2 295	4 567	1 080 900
22-1302	2	40	0,4620	2 150 000	545 000	2 695 000	34 864	1 524	3 032	717 700
22-1303	4	108	0,8806	5 400 000	745 000	6 145 000	66 454	2 904	5 780	1 367 970
21-1401	3	79	0,7012	4 000 000	795 000	4 795 000	52 915	2 312	4 602	1 089 280
21-1402	1	32	0,3914	2 050 000	195 000	2 245 000	29 536	1 291	2 569	608 030
21-1403	2	43	0,4783	2 300 000	795 000	3 095 000	36 094	1 577	3 139	743 020
21-1404	2	52	0,5273	2 500 000	645 000	3 145 000	39 792	1 739	3 461	819 140
22-1401	3	78	0,6958	4 200 000	455 000	4 655 000	52 508	2 295	4 567	1 080 900
22-1402	2	40	0,4620	2 250 000	495 000	2 745 000	34 864	1 524	3 032	717 700
22-1403	4	108	0,8806	5 600 000	695 000	6 295 000	66 454	2 904	5 780	1 367 970
21-1501	3	79	0,7012	4 200 000	695 000	4 895 000	52 915	2 312	4 602	1 089 280
21-1502	1	32	0,3914	2 100 000	195 000	2 295 000	29 536	1 291	2 569	608 030
21-1503	2	43	0,4783	2 400 000	895 000	3 295 000	36 094	1 577	3 139	743 020
21-1504	2	52	0,5273	2 600 000	595 000	3 195 000	39 792	1 739	3 461	819 140
22-1501	3	78	0,6958	4 400 000	325 000	4 725 000	52 508	2 295	4 567	1 080 900
22-1502	2	40	0,4620	2 350 000	445 000	2 795 000	34 864	1 524	3 032	717 700
22-1503	4	108	0,8806	5 800 000	645 000	6 445 000	66 454	2 904	5 780	1 367 970
21-1601	3	79	0,7012	4 400 000	995 000	5 395 000	52 915	2 312	4 602	1 089 280
21-1602	1	32	0,3914	2 150 000	245 000	2 395 000	29 536	1 291	2 569	608 030
21-1603	2	43	0,4783	2 500 000	895 000	3 395 000	36 094	1 577	3 139	743 020
21-1604	2	52	0,5273	2 700 000	695 000	3 395 000	39 792	1 739	3 461	819 140
22-1601	3	78	0,6958	4 600 000	595 000	5 195 000	52 508	2 295	4 567	1 080 900
22-1602	2	40	0,4620	2 450 000	745 000	3 195 000	34 864	1 524	3 032	717 700
22-1603	4	108	0,8806	6 000 000	695 000	6 695 000	66 454	2 904	5 780	1 367 970
21-1701	3	79	0,7012	4 600 000	895 000	5 495 000	52 915	2 312	4 602	1 089 280

Lgh-nr	Rok	BOA, yta i m <sup>2</sup>	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Summa insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Preliminär kostnad för varmvatten och uppvärmning/år	Per månad	Belåning per lgh enl andelstal avrundat
21-1702	1	32	0,3914	2 250 000	345 000	2 595 000	29 536	1 291	2 569	608 030
21-1703	2	43	0,4783	2 700 000	795 000	3 495 000	36 094	1 577	3 139	743 020
21-1704	2	52	0,5273	2 900 000	695 000	3 595 000	39 792	1 739	3 461	819 140
22-1701	3	78	0,6958	4 800 000	595 000	5 395 000	52 508	2 295	4 567	1 080 900
22-1702	2	40	0,4620	2 600 000	695 000	3 295 000	34 864	1 524	3 032	717 700
22-1703	4	108	0,8806	6 200 000	695 000	6 895 000	66 454	2 904	5 780	1 367 970
21-1801	3	79	0,7012	4 800 000	895 000	5 695 000	52 915	2 312	4 602	1 089 280
21-1802	1	32	0,3914	2 400 000	395 000	2 795 000	29 536	1 291	2 569	608 030
21-1803	2	43	0,4783	2 800 000	795 000	3 595 000	36 094	1 577	3 139	743 020
21-1804	2	52	0,5273	3 000 000	795 000	3 795 000	39 792	1 739	3 461	819 140
22-1801	3	78	0,6958	5 000 000	595 000	5 595 000	52 508	2 295	4 567	1 080 900
22-1802	2	40	0,4620	2 700 000	695 000	3 395 000	34 864	1 524	3 032	717 700
22-1803	4	108	0,8806	6 400 000	795 000	7 195 000	66 454	2 904	5 780	1 367 970
21-1901	3	79	0,7012	5 000 000	995 000	5 995 000	52 915	2 312	4 602	1 089 280
21-1902	1	32	0,3914	2 600 000	495 000	3 095 000	29 536	1 291	2 569	608 030
21-1903	2	43	0,4783	3 000 000	895 000	3 895 000	36 094	1 577	3 139	743 020
21-1904	2	52	0,5273	3 200 000	895 000	4 095 000	39 792	1 739	3 461	819 140
22-1901	3	78	0,6958	5 200 000	795 000	5 995 000	52 508	2 295	4 567	1 080 900
22-1902	2	40	0,4620	2 900 000	795 000	3 695 000	34 864	1 524	3 032	717 700
22-1903	4	108	0,8806	6 600 000	1 195 000	7 795 000	66 454	2 904	5 780	1 367 970
Differens			-0,0013							-2 810
<b>summa</b>	<b>172</b>	<b>10 366</b>	<b>100,0000</b>	<b>602 630 000</b>	<b>47 475 000</b>	<b>650 105 000</b>	<b>7 546 460</b>	<b>329 794</b>		<b>155 345 000</b>

Andelstalen är beräknade i relation till ytorna och antal rum

Lägenhetsytor är avrundade till närmaste hel m<sup>2</sup>

Hushållsel tillkommer med ca 300 kr/mån.

## G. Avsättningsplan för fastighetsunderhåll

Avsättningar för föreningens underhåll av fastigheten skall ske enligt följande:

plan där den årliga avsättningen baseras på 35 kr \* 10 366 /m<sup>2</sup> BOA  
Årlig uppräkningsfaktor av fonden 0,50%

ÅR	%	Belopp	Akkumulerat
1	3,7652%	362 810	362 810
2	3,7840%	364 624	727 434
3	3,8029%	366 447	1 093 881
4	3,8219%	368 279	1 462 161
5	3,8411%	370 121	1 832 281
6	3,8603%	371 971	2 204 253
7	3,8796%	373 831	2 578 084
8	3,8990%	375 700	2 953 785
9	3,9185%	377 579	3 331 363
10	3,9380%	379 467	3 710 830
11	3,9577%	381 364	4 092 194
12	3,9775%	383 271	4 475 465
13	3,9974%	385 187	4 860 653
14	4,0174%	387 113	5 247 766
15	4,0375%	389 049	5 636 815
16	4,0577%	390 994	6 027 809
17	4,0780%	392 949	6 420 758
18	4,0984%	394 914	6 815 672
19	4,1188%	396 888	7 212 560
20	4,1394%	398 873	7 611 433
21	4,1601%	400 867	8 012 300
22	4,1809%	402 872	8 415 172
23	4,2018%	404 886	8 820 057
24	4,2229%	406 910	9 226 968
25	4,2440%	408 945	9 635 913
SUMMA	100,00%	9 635 913	

Ann. Procentsatserna och beloppen är avrundade

2021031807281



## I. Känslighetsanalys och nyckeltal

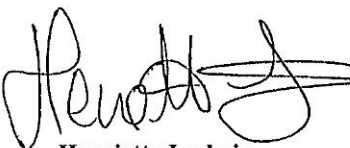
År	1 2022	2 2023	3 2024	4 2025	5 2026	6 2027	11 2032	16 2037
<b>Årsavgift om:</b>								
<b>Kalkylens inflationsnivå och</b>								
1. Antagen räntenivå (Årsavgift/m <sup>2</sup> BOA)	7 546 460 (728)	7 697 389 (743)	7 851 337 (757)	8 008 364 (773)	8 168 531 (788)	8 331 902 (804)	9 199 093 (887)	10 156 542 (980)
2. Antagen räntenivå +1% (Årsavgift/m <sup>2</sup> BOA)	9 099 910 (878)	9 243 072 (892)	9 389 252 (906)	9 538 512 (920)	9 690 912 (935)	9 846 515 (950)	10 674 870 (1 030)	11 593 483 (1 118)
3. Antagen räntenivå +2% (Årsavgift/m <sup>2</sup> BOA)	10 653 360 (1 028)	10 788 755 (1 041)	10 927 168 (1 054)	11 068 660 (1 068)	11 213 293 (1 082)	11 361 129 (1 096)	12 150 648 (1 172)	13 030 424 (1 257)
5. Antagen räntenivå -1% (Årsavgift/m <sup>2</sup> BOA)	5 993 010 (578)	6 151 706 (593)	6 313 421 (609)	6 478 215 (625)	6 646 150 (641)	6 817 288 (658)	7 723 315 (745)	8 719 600 (841)
<b>Kalkylens räntenivå och</b>								
3. Antagen inflationsnivå +1% (Årsavgift/m <sup>2</sup> BOA)	7 580 130 (731)	7 731 733 (746)	7 886 367 (761)	8 044 095 (776)	8 204 976 (792)	8 369 076 (807)	9 240 136 (891)	10 201 857 (984)
9. Antagen inflationsnivå +2% (Årsavgift/m <sup>2</sup> BOA)	7 613 800 (734)	7 800 419 (753)	7 991 801 (771)	8 188 072 (790)	8 389 362 (809)	8 595 803 (829)	9 710 204 (937)	10 975 593 (1 059)
10. Antagen inflationsnivå +3% (Årsavgift/m <sup>2</sup> BOA)	7 647 470 (738)	7 869 780 (759)	8 099 310 (781)	8 336 316 (804)	8 581 063 (828)	8 833 826 (852)	10 228 240 (987)	11 870 693 (1 145)
<b>Nyckeltal (snitt) per m<sup>2</sup> BOA år 1</b>								
Anskaffningskostnad	78 321 kr							
Insats	58 135 kr							
Upplåtelseavgift	4 580 kr							
Lån (BOA+LOA)	14 791 kr							
Årsavgifter	728 kr							
Drift	325 kr							
Belåningsgrad	19 %							
Amortering	75 kr							
Avsättning yttre fond	35 kr							
Avskrivning	344 kr							
Kassaflöde	49 kr							
Enskilda driftkostnader c:a	100 kr							

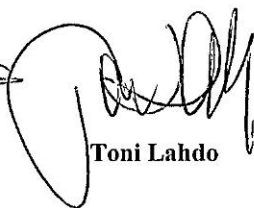
2021051807283

## J. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Pantsättningsavgift och överlåtelseavgift utgår enligt fastställt prisbasbelopp och social-försäkringsbalken. Upplåtelseavgift, kan uttas efter styrelsens beslut. (Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman).
2. Varje lägenhet utrustas med undermätare för enskild förbrukning av hushållsel. Varje lägenhet utrustas med mätare för individuell mätning och debitering av varmvattenförbrukning. Kallvattenförbrukning, värme och övriga driftskostnader debiteras enligt lägenhetens andelstal och ingår i årsavgiften.
3. Några andra avgifter än de redovisade utgår ej, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Styrelsen har uppdraget att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick enligt föreningens stadgar. För uteplats i anslutning till lägenhet ingår denna i upplåtelsen (se bofaktablad el. motsvarande för storlek och utformning).
5. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavarna hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

2021-02-23

  
Henrietta Ludwig

  
Toni Lahdo

  
Hans Svedberg

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Vélo 1, Stockholm kommun, med org.nr 769635-8782, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 172 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas 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.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2021-03-12

  
Peter Wipp  
Civilingenjör  
Punktböjden Fastighetsekonomi

  
Per Envall  
Civilekonom  
Gar-Bo Besiktning AB

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



## Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2021-02-23

Stadgar för Brf Vélo 1 registrerade 2019-04-09

Registreringsbevis för Brf Vélo 1

Bygglov dat. 2019-07-03

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 172 lägenheter för bostadsändamål på fastigheten Kokgroppen 3, Stockholm kommun, tecknat mellan Besqab Projektutveckling AB och Brf Vélo 1 dat. 2019-12-30

Aktieöverlåtelseavtal avseende aktierna i Kvarter 4:1 AB tecknat mellan Besqab Holding X AB och Brf Vélo 1 dat. 2019-06-28

Köpekontrakt och köpebrev gällande fastigheten Kokgroppen 1, Stockholm kommun, tecknat mellan Kvarter 4:1 AB och Brf Vélo 1 dat. 2019-08-16

Inkrämsöverlåtelseavtal tecknat mellan Kvarter 4:1 AB och Brf Vélo 1 dat. 2019-06-28

Aktieöverlåtelseavtal avseende aktierna i Kvarter 4:2 AB tecknat mellan Besqab Holding X AB och Brf Vélo 1 dat. 2019-12-27

Köpekontrakt och köpebrev gällande fastigheten Kokgroppen 2, Stockholm kommun, tecknat mellan Kvarter 4:2 AB och Brf Vélo 1 dat. 2019-12-30

Inkrämsöverlåtelseavtal tecknat mellan Kvarter 4:2 AB och Brf Vélo 1 dat. 2019-12-30

Offert för finansieringen av Brf Vélo 1 dat. 2021-02-18

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde