

ORG.NR: 769636-6801

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Aronia

Stockholms kommun, Stockholms län

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm den 24 mars 2021

Bostadsrättsföreningen Aronia



Eva Bondelid Ager



Hans Lindström



Lennart Rosén



A. Allmänna förutsättningar

Brf Aronia, som registrerats av Bolagsverket den 5 september 2018, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under hösten 2020 har bostadsrättsföreningen, på fastigheten Barrsätra 1 i Stockholms kommun, påbörjat byggandet av fyra flerbostadshus med 64 bostadslägenheter.

Bygglov erhöles 13 september 2018.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under andra kvartalet 2021.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske kvartal 1 och 2, 2022.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av Bonava Sverige AB i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt. Av entreprenadkontraktet framgår bl. a. att Bonava Sverige AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits senast på avräkningsdagen, dvs. den dagen föreningen tar över det ekonomiska ansvaret.

Fastigheten Barrsätra 1 i Stockholms kommun har förvärvats från Bonava Sverige AB i enlighet med tecknat köpekontrakt.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören fullgörandegaranti.

Som säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter enligt Bostadsrättslagen lämnas borgen av garantigivare godkänd av Bolagsverket.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är brandförsäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde inkl. bostadsrättstillägg. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allriskförsäkringar.

Projektet finansieras av SEB.

2021032900923

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Barrsätra 1, Stockholms kommun
Fastighetsareal	c:a 5 610 m ²
Boarea	c:a 3 466 m ²
Byggtotalyta	c:a 4 436 m ²
Antal bostadslägenheter	64 st
Byggnadens utformning	Fyra punkthus med 4-5 våningar. Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bilplats	25 bilplatser på kvartersgata. Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.
Prel. taxeringsvärde bostäder	68 800 000 kr

Gemensamma utrymmen

Undercentral inkl. fastighetstöd
Cykelhus
Miljöhus
Växthus
Fläktrum
Förråd till samtliga lägenheter
Fastighetsförråd
Kombinerade barnvagns- och rullstolsförråd
Teknikutrymme för el/tele

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.
Uppvärmning	Fjärrvärme.
Undercentral	För fjärrvärme och VA.
El	Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet.
Ventilation	FTX-system.
TV/Tele/Data	TV, IP-telefoni och bredband
Hiss	Fyra trapphushissar.
Post / tidningar	Postboxar i entréhall och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Soppantering	Soprum för hushållsavfall och källsortering i komplementbyggnader.
Parkering	25 p-platser på kvartersgata varav 23 med motorvärmare och 2 med laddstolpe för elbilsaddning.

2021032900924

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Pålad betongplatta med underliggande isolering.
Antal våningar	4-5 våningar samt vindsplan.
Stomme	Betongbjälklag. Betongväggar av prefabricerade skalväggar mot trapphus och mellan lägenheterna.
Ytterväggar	Utfackningsväggar med isolerad regelstomme. Fasadytskickt enstegstätad putsfasad.
Yttertak	Trätakstolar och taktäckning av takpapp.
Lägenhetsskiljande väggar	Betong.
Lägenhetsdörrar	Säkerhetsklassade ståldörrar försedda med ringklocka och tittöga.
Innerväggar	Bärande väggar i betong. Icke bärande innerväggar gipsklädd regelstomme.
Balkonger	Betongplatta. Balkongräcke av typen pinnräcke.
Uteplatser	Belagda med betongplattor.
Fönster och fönsterdörrar	Fabriksmålade fönster och fönsterdörrar med isolerrutor. Fönster/fönsterdörrar i entréplan är försedda med lås. Fönsterbänkar av kvartskomposit.
Entréer	Entrépartier av trä.
Trapphus	Entréplan, trapplöp, trapplan och våningsplan i terazzo. Räcken av målat stål. Namntavla och postboxar vid huvudentréer.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall/Passage	Parkett/klinker	Målade	Målat	Kapphylla och skjutdörrsgarderob i hall.
Vardagsrum	Parkett	Målade	Målat	
Sovrum	Parkett	Målade	Målat	
Kök	Parkett	Målade	Målat	Skåpsnickerier, bänkskiva, blandare, diskho, stänkskydd, belysning under överskåp. Glaskeramikhäll, kyl- och frysskåp, ugn, spiskåpa, diskmaskin i 2-4 rok.
Badrum / Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	WC-stol, kommod, blandare, spegelskåp, duschhörna. Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin, bänkskiva.
WC / Dusch / Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	WC-stol, kommod, blandare, spegelskåp, duschhörna. Tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin, bänkskiva.
Klädkammare	Parkett	Målade	Målat	Hylla och klädstång

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

4
28

2021032900926

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt	205 141 700
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	205 191 700

D. Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor		kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	15 090 000	2,80%	422 520		75 450	497 970
Fastighetslån nr 2 1b)	20 120 000	2,80%	563 360		100 600	663 960
Fastighetslån nr 3 1c)	15 090 000	2,80%	422 520		75 450	497 970
Summa fastighetslån	50 300 000					
Upplåtelseavgifter	61 956 675					
Insatser	92 935 025					
Summa finansiering	205 191 700	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			1 408 400	---	251 500	1 659 900

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-16 rak amortering, därefter enligt överenskommelse.

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år. År 1-16 rak amortering, därefter enligt överenskommelse.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-16 rak amortering, därefter enligt överenskommelse.

Not Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt 100-årig linjär plan. Det innebär att föreningen kommer att redovisa ett redovisningsmässigt underskott löpande. Detta påverkar ej medlemmarnas årsavgift i ekonomisk plan då de beräknas till att täcka löpande verksamhet enligt självkostnadsprincipen, se uppställning E Beräknade kostnader och intäkter.
Avskrivning sker med K2 regelverk.
Avskrivning år 1 är beräknad till 1 630 187 kr.

2021032900927

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

	SEK	SEK
Kapitalkostnad och amortering		
Räntekostnader	1 408 400	
Amortering	251 500	
Summa kapitalkostnader		1 659 900
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	270 000	
Ekonomisk förvaltning	61 000	
Styrelse och revisorer	70 000	
Valtenförbrukning gemensam, fast	135 000	
Prel. varmvattenförbrukning i bostad	103 980	
Uppvärmning gemensam, fast	220 000	
Elförbrukning, gemensam, fast	33 000	
Prel. elförbrukning i bostad	190 630	
Mätavläsning	20 000	
Löpande underhåll	20 000	
Snöröjning	45 000	
Renhållning	85 000	
Försäkring	30 000	
Tv/Tele/Data, grundutbudet	145 000	
Parkering	8 000	
Hissar	24 000	
Driftmarginal	811	
Summa driftskostnader		1 461 421
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		
Övriga kostnader		
Summa övriga kostnader		0
Avsättningar för fastighetsunderhåll	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m ² BOA).	104 000	
Summa avsättningar		104 000
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR		3 225 321

Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktslag	Enhet	Intäkt per enhet i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	3 466 m ²	789 kr/m ² år	2 735 711	
Intäkt bilplatser, öppna	25 st	650 kr/månad	195 000	
Årsavgift för preliminär kostnad för varmvattenförbrukning, bostäder		30 kr/m ² år	103 980	
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder		55 kr/m ² år	190 630	
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				3 225 321

2021032900928

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	59 201	
Anskaffningskostnad kr per m2 BTA	46 256	
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	44 689	
Belåning kr per m2 BOA	14 512	
Årsavgift kr per m2 BOA	874	inkl. prel. debitering 85 kr/m2 år.
Driftskostnader kr per m2 BOA	422	inkl. prel. debitering 85 kr/m2 år.
Kassaöde kr per m2 BOA	44	
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA	500	
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m2 BOA	103	

2021032900929

4
88

G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Löp nr	Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andels- tal %	Årsavgift	Preliminär	Preliminär	Summa	Månads-	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och upplavg, kr
					exkt. prel. avgifter, kronor	årsavg. för hushållsel. kronor 1)	årsavg. för varmvatten, kronor 2)	års- avgifter kronor	avgifter, kr			
1	11001	84	4 RK M F	2,1623	59 155	4 620	2 520	66 295	5 525	2 009 563	1 790 437	3 800 000
2	11002	50	2 RK M F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	911 605	2 295 000
3	11003	50	2 RK M F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	611 605	1 995 000
4	11101	76	3 RK B F	1,9743	54 011	4 180	2 280	60 471	5 039	1 834 819	1 260 181	3 095 000
5	11102	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	1 011 605	2 395 000
6	11103	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	668 605	2 050 000
7	11104	34	1 RK B F	1,1595	31 721	1 870	1 020	34 611	2 884	1 077 592	567 408	1 645 000
8	11201	76	3 RK B F	1,9743	54 011	4 180	2 280	60 471	5 039	1 834 819	1 310 181	3 145 000
9	11202	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	1 111 605	2 495 000
10	11203	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	711 605	2 095 000
11	11204	34	1 RK B F	1,1595	31 721	1 870	1 020	34 611	2 884	1 077 592	617 408	1 695 000
12	11301	76	3 RK B F	1,9743	54 011	4 180	2 280	60 471	5 039	1 834 819	1 460 181	3 295 000
13	11302	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	1 211 605	2 595 000
14	11303	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	811 605	2 195 000
15	11304	34	1 RK B F	1,1595	31 721	1 870	1 020	34 611	2 884	1 077 592	672 408	1 750 000
16	11401	76	3 RK B F	1,9743	54 011	4 180	2 280	60 471	5 039	1 834 819	1 560 181	3 395 000
17	11402	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	1 311 605	2 695 000
18	11403	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	1 011 605	2 395 000
19	11404	34	1 RK B F	1,1595	31 721	1 870	1 020	34 611	2 884	1 077 592	717 408	1 795 000
20	21001	84	4 RK M F	2,1623	59 155	4 620	2 520	66 295	5 525	2 009 563	1 640 437	3 650 000
21	21002	50	2 RK M F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	811 605	2 195 000
22	21003	50	2 RK M F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	566 605	1 950 000
23	21101	76	3 RK B F	1,9743	54 011	4 180	2 280	60 471	5 039	1 834 819	1 110 181	2 945 000
24	21102	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	911 605	2 295 000
25	21103	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	611 605	1 995 000
26	21104	34	1 RK B F	1,1595	31 721	1 870	1 020	34 611	2 884	1 077 592	417 408	1 495 000
27	21201	76	3 RK B F	1,9743	54 011	4 180	2 280	60 471	5 039	1 834 819	1 160 181	2 995 000
28	21202	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	1 011 605	2 395 000
29	21203	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	668 605	2 050 000
30	21204	34	1 RK B F	1,1595	31 721	1 870	1 020	34 611	2 884	1 077 592	617 408	1 695 000
31	21301	76	3 RK B F	1,9743	54 011	4 180	2 280	60 471	5 039	1 834 819	1 360 181	3 195 000
32	21302	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	1 066 605	2 460 000
33	21303	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	766 605	2 150 000
34	21304	34	1 RK B F	1,1595	31 721	1 870	1 020	34 611	2 884	1 077 592	672 408	1 750 000
35	31001	84	4 RK M F	2,1623	59 155	4 620	2 520	66 295	5 525	2 009 563	1 640 437	3 650 000
36	31002	50	2 RK M F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	811 605	2 195 000
37	31003	50	2 RK M F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	511 605	1 895 000
38	31101	76	3 RK B F	1,9743	54 011	4 180	2 280	60 471	5 039	1 834 819	1 160 181	2 995 000
39	31102	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	911 605	2 295 000
40	31103	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	566 605	1 950 000
41	31104	34	1 RK B F	1,1595	31 721	1 870	1 020	34 611	2 884	1 077 592	567 408	1 645 000
42	31201	76	3 RK B F	1,9743	54 011	4 180	2 280	60 471	5 039	1 834 819	1 260 181	3 095 000
43	31202	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	1 011 605	2 395 000
44	31203	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	611 605	1 995 000
45	31204	34	1 RK B F	1,1595	31 721	1 870	1 020	34 611	2 884	1 077 592	617 408	1 695 000
46	31301	76	3 RK B F	1,9743	54 011	4 180	2 280	60 471	5 039	1 834 819	1 360 181	3 195 000
47	31302	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	1 066 605	2 460 000
48	31303	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	711 605	2 095 000
49	31304	34	1 RK B F	1,1595	31 721	1 870	1 020	34 611	2 884	1 077 592	672 408	1 750 000
50	41001	84	4 RK M F	2,1623	59 155	4 620	2 520	66 295	5 525	2 009 563	1 685 437	3 895 000
51	41002	50	2 RK M F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	961 605	2 345 000
52	41003	50	2 RK M F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	611 605	1 995 000
53	41101	76	3 RK B F	1,9743	54 011	4 180	2 280	60 471	5 039	1 834 819	1 360 181	3 195 000
54	41102	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	1 061 605	2 445 000
55	41103	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	661 605	2 045 000
56	41104	34	1 RK B F	1,1595	31 721	1 870	1 020	34 611	2 884	1 077 592	717 408	1 795 000
57	41201	76	3 RK B F	1,9743	54 011	4 180	2 280	60 471	5 039	1 834 819	1 460 181	3 295 000
58	41202	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	1 161 605	2 545 000
59	41203	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	711 605	2 095 000
60	41204	34	1 RK B F	1,1595	31 721	1 870	1 020	34 611	2 884	1 077 592	764 108	1 841 700
61	41301	76	3 RK B F	1,9743	54 011	4 180	2 280	60 471	5 039	1 834 819	1 560 181	3 395 000
62	41302	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	1 211 605	2 595 000
63	41303	50	2 RK B F	1,4886	40 723	2 750	1 500	44 973	3 748	1 383 395	811 605	2 195 000
64	41304	34	1 RK B F	1,1595	31 721	1 870	1 020	34 611	2 884	1 077 592	817 408	1 695 000
SUMMA	3466		SUMMA	100,0000	2 735 718	190 630	103 980	3 030 328		92 935 025	61 956 675	154 891 700
Antal LGH	64		Differens	0,0010		0	0	7				0

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning. Mindre avvikelser av area påverkar inte insats, upplåtelseavgift, andelstal eller årsavgift

- 1) Preliminär årsavgift för hushållsel ingår i ovan redovisade årsavgifter med 65 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 2) Preliminär årsavgift för varmvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 30 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

Lägenhetsbeteckningar

Sammanställning, Bostäder

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum. M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten. B: Balkong, F: Förråd	Summa årsavgift Summa insats och upplåtelseavgift	kronor 3 030 328 154 891 700	kr/m ² 874 44 689
---	--	------------------------------------	------------------------------------

2021032900930



H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
1. RÄNTEKOSTNADER	1 408 400	1 401 358	1 394 316	1 387 274	1 380 232	1 373 190	1 337 980	1 302 770
Låneränlor	1 408 400	1 401 358	1 394 316	1 387 274	1 380 232	1 373 190	1 337 980	1 302 770
2. DRIFTKOSTNADER	1 461 421	1 490 649	1 520 462	1 550 871	1 581 889	1 613 527	1 781 464	1 966 882
Driftskostnader	1 166 811	1 190 147	1 213 950	1 238 229	1 262 994	1 288 254	1 422 336	1 570 375
Prel. Driftkostnader	294 610	300 502	306 512	312 642	318 895	325 273	359 128	396 507
3. ÖVRIGA KOSTNADER	0	0	0	0	0	0	0	123 088
Fastighetskatt / fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	123 088
4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER	-195 000	-198 900	-202 878	-206 936	-211 075	-215 297	-237 706	-262 446
Hyror lokaler, P-platser mm	-195 000	-198 900	-202 878	-206 936	-211 075	-215 297	-237 706	-262 446
5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR	355 500	357 580	359 702	361 866	364 073	366 324	378 274	391 468
Amorteringar, lån	251 500	251 500	251 500	251 500	251 500	251 500	251 500	251 500
Avsättningar, underhåll	104 000	106 080	108 202	110 366	112 573	114 824	126 774	139 968
6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT								
Avskrivningar (årliga)	1 630 187	1 630 187	1 630 187	1 630 187	1 630 187	1 630 187	1 630 187	1 630 187
Årets bokföringsmässiga resultat	-1 274 687	-1 272 607	-1 270 485	-1 268 321	-1 266 114	-1 263 863	-1 251 913	-1 238 719
7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	154 000	260 080	368 282	478 648	591 221	706 045	1 315 540	1 988 469

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneränlor, viktat medel	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	3 466	3 466	3 466	3 466	3 466	3 466	3 466	3 466

ÅRSavgIFT

Årsavgifter	3 030 321	3 050 687	3 071 602	3 093 075	3 115 119	3 137 744	3 260 012	3 521 762
Kostnader per m ² BOA	874	880	886	892	899	905	941	1 016

Anmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. År 1 är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att föreningens årsresultat skall bli noll.

Det är styrelsen som beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadsförändringar.

Bostadsrättsföreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Beräknad enligt ekonomisk prognos								
Årsavgifter	3 030 321	3 050 687	3 071 602	3 093 075	3 115 119	3 137 744	3 260 012	3 521 762
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	874	880	886	892	899	905	941	1 016
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet								
Årsavgifter	3 533 321	3 651 172	3 669 572	3 588 530	3 608 059	3 628 169	3 737 862	3 987 037
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	1 019	1 025	1 030	1 035	1 041	1 047	1 078	1 150
Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet								
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	3 030 321	3 065 302	3 101 562	3 139 138	3 178 072	3 218 404	3 442 576	3 831 726
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	874	884	895	906	917	929	993	1 106

Anmärkning: Analysen redovisar hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Förändrad inflation innebär att den, i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en procentenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %
Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade.
Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Aronia, nr 769636-6801.

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.

Föreningen har fler än ett hus med totalt fler än tre lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av den ekonomiska planen 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, fotografi och samtal med kontrollansvarig. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 24 mars 2021



.....
Advokat Joakim Grönwall



.....
Advokat Kjell Karlsson

**Bilaga till granskningsintyg 2021-03-24 avseende ekonomisk plan för
Brf Aronia nr 769636-6801**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1	Registreringsbevis	2019-10-28
2	Stadgar	2018-09-02
3	Köpekontrakt	2020-02-13
4	Entreprenadavtal	2020-02-13
5	Finansieringsoffert	2019-12-03
6	Accept finansiering	2019-12-12
7	Fastighetsdatautdrag	2021-03-24
8	Bygglovshandling	2018-09-13
9	Ritningar, bygghandlingar	2018-08-31
10	Tidplan	2021-02-10
11	Fastighetsdatautdrag	2021-02-02
12	Fotografi över byggnation	odaterat
13	Mail angående gemensamma anordningar	2021-03-24
14	Beräkning taxeringsvärde	2021-03-18

