

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CAPREA

Org nr. 769640-7852

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 1-2
B	Beskrivning av fastigheten	3-5
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D	Preliminär finansieringsplan	7
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader	8-9
F	Beräkning av föreningens årliga intäkter.	10-11
	Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter mm	
G	Ekonomisk prognos, nyckeltal och känslighetsanalys	12-14
H	Särskilda förhållanden	15

A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Caprea, org. nr 769640-7852, ("Föreningen") som har sitt säte i Stockholm, har registrerats hos Bolagsverket den 19 januari 2022 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta lägenheter i form av bostäder och lokaler samt, som kompletterande innehav för medlemmar, även garageplatser till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till Föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse beräknas ske Q4 2023 och inflyttning sker Q4 2023.

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 i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat andelsöverlåtelseavtal samt på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i oktober månad 2023.

Föreningen har tecknat ett sexpartsavtal den 2 maj 2022 med parterna Balder Projekt i Göteborg Holding Tionde AB org.nr: 559123-9552, Balder Projekt i Göteborg Holding Åttonde AB org.nr: 559144-0770, Balder Projekt i Öresund Holding AB org.nr: 556660-5639, Balder Projektutveckling AB org.nr. 556699-9412, Balder Bostadsgaranti AB, org.nr.556730-2061.

Balder Projektutveckling AB (org.nr.556699-9412) ansvarar för projektutvecklingen samt svarar för intäkter och kostnader förutom avskrivningar fram till avräkningsdagen. Balder Bostadsgaranti, org.nr.556730-2061 kommer att köpa eventuellt osålda lgh senast på avräkningsdagen.

Säkerheter för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2§ 2p bostadsrättslagen, lämnas av Gar-Bo Försäkring AB utställd insatsgaranti försäkring, varefter upplåtelse sker efter tillstånd lämnats av Bolagsverket.

Föreningen har köpt samtliga andelar i en ekonomisk förening (Sälgen 4 ekonomisk förening 769639-6022) vari Fastigheten utgör enda tillgång samt övertagit ingångna entreprenadavtal om att färdigställa 28 lägenheter och garage med 15 garageplatser som upplåts som bostadsrätt och 1 st lokal. Fastigheten och entreprenadavtalen har överförts till Föreningen genom ett förvärv. Balder Bostadsgaranti AB, Balder Projektutveckling AB och Brf Caprea Balder Sverige AB garanterar finansiellt fullgörande av ingångna entreprenadavtal i den delade entreprenaden.

Den ekonomiska föreningen har fusionerats med Föreningen och samtliga tillgångar och skulder har övertagits av Föreningen som är lagfaren ägare till Fastigheten. Anskaffningsvärdet för Fastigheten tillsammans med kostnaden för färdigställandet är lägre än marknadsvärdet vid tillfället för färdigställande av Fastigheten och upplåtelse till Föreningens medlemmar vilket innebär att det uppkommer en latent skatteskuld i Föreningen. Den latent skatteskulden är ej fastställd och utlöses endast om Föreningen upphör med sin verksamhet och säljer Fastigheten eller del av Fastigheten. Då det är osannolikt att Föreningen skulle upphöra med sin verksamhet har den latent skatteskulden värderats till 0 kr i bokföringen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CAPREA

Föreningen kommer att ansöka om retroaktivt avdrag för momsen på investeringen för hyreslokalen vilken ska registreras för frivillig momspliktig uthyrning. Bostadsrättsföreningen skall hyra ut till momspliktig verksamhet under minst 10 års tid.

Slutplacering av föreningens lån beräknas bli placerade enligt offert från Handelsbanken.



B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Sälgen 4
Adress:	Birger Jarlsgatan 68 A, B, Kungstensgatan 11 A, B, 114 29 Stockholm
Tomtens areal:	920 m ²
Bostadsarea:	3 438 m ²
Datum för Bygglovsbeslut:	2021-03-11
Antal bostadslägenheter:	28 bostadsrättslägenheter belägna i ett flerbostadshus med två trappuppgångar.
Husets utformning:	Byggnaden har en bottenvåning med butik, bostad och allmänna ytor. Ovan finns fem bostadsvåningar samt en vind med bostäder. I källarplan finns tekniska utrymmen, ett bilrum och lägenhetsförråd.

Gemensamma anordningar

Ventilation:	FTX-ventilation
Värme och VA:	Byggnaderna är anslutna till fjärrvärmenätet och till kommunalt vatten- och avlopp. Fjärrvärme distribueras via golvvärme. Lokal värms upp med konvektorer.
Styr- och Övervakningssystem:	DUC placerad i undercentral som visar larm från fläkt och värmecentral.
El:	Elförbrukning och abonnemang för respektive lägenhet tecknas av var lägenhetsinnehavare. Mätartavla/energimätare för respektive lägenhet är placerade i elrum i källarplan.
Hiss:	Två hissar, en per trappuppgång.
Parkering:	Bilrum i källare med 15 p-platser.
Avfallshantering:	Miljörum i entréplan.
Tvättstuga:	Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin finns i varje bostadslägenhet.
Entré och passage:	Ett entré- och passersystem finns installerat för entréporten.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CAPREA

TV/data/telefoni:	Flerfunktionsnät för bredband, telefon och TV med fiberledning till respektive lägenhet. Avtal tecknat med Telia med bredband 1000/1000 mbit samt "TV-lagom".
Externa lägenhetsförråd:	Finns i källarplan och markplan.
Cykel- och barnvagnsförråd:	Cykelförråd i entréplan. Utvändig cykelparkering finns på gården. Barnvagnsrum finns på gården entréplan.
Gemensamma utrymmen:	Uppställningsplatser för cyklar, gemensam gård med vattenelement och planteringsyta, trapphus, vinkällare, bilrum (15 platser), förråd för rullstol och barnvagnar.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålning
Stomme:	Består av betong med kompletterande stålbalkar.
Entré/Trapphus:	Föreningen har två trapphus. Golveläggning i granit. Handledare i metall på vägg i trappa. Postboxar finns placerade på entréplan.
Fasader/Väggar:	Fasad: Gatufasad i puts, två olika kulörer. Gårdsfasad i stående omvänd lockläktspanel.
Takkonstruktion:	Takstolar i trä, isolering, råspont och papp. Taktäckning av plåt.
Dörrar:	Entréparti från gata i trä med glasöppningar och smidesdetaljer. Dörr till lokal från gata i stål med glasöppningar. Leveransdörr från gata i stål och smide. Grind till gård i smide och nät. Entrédörrar från gård i stål med glasöppningar. Cykelrums- och förrådsdörr i trä. Dörr till miljörum i stål. Garageport i metall och smide. Lägenhetsdörrar är säkerhetsdörrar av metall och trä. Innerdörrar i lägenheter av trä i mdf med fanér. Dörrar till allmänna utrymmen av stål.
Fönster:	Fönster i entréplan i stål med klarglas. Fönster i lägenheter i trä. Fönsterdörrar/dubbeldörrar i trä. Fönster och skjutdörrar terrass i trä med klarglas. Takfönster i trä med aluminiumbeklädd utsida.
Balkonger/uteplatser:	Balkonger bestående av betongplatta med pinnräcke i smide.

Kortfattad rumsbeskrivning ¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré/hall:	Ekparkett	Målat	Målat
Kök:	Ekparkett	Målat	Målat
Vardagsrum:	Ekparkett	Målat	Målat
Sovrum:	Ekparkett	Målat	Målat
Badrum:	Marmor	Marmor	Målat
WC/dusch:	Marmor	Marmor/målat	Målat
Klädkammare:	Heltäckningsmatta	Målat	Målat

¹ Förteckning över standardinredning i bland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CAPREA

C Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

1) Föreningens fastighetsförvärv och kostnad för entreprenaden.		585 338 190 kr
Likviditetsreserv		300 000 kr
Investeringsmoms Lokal, ca	-	4 000 000 kr
Bidrag laddbox elbil, ca	-	111 920 kr
Summa		581 526 270 kr

Finansieringsplan

Fastighetsförvärv enligt ovan		581 526 270 kr
Föreningens lån	-	41 800 000 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	-	539 726 270 kr
Summa		- kr

1) Föreningens fastighetsförvärv och kostnad baseras på att investeringsmoms avseende kommersiella lokaler om 4 000 000 kr återbetalas från Skatteverket, samt att bidrag avseende laddboxar för elbil om 111 920 kr återbetalas från Naturvårdsverket. Om slutlig investeringsmoms eller bidrag för laddboxar avviker från beräknad ska differensen justeras mot Köpeskillingen i Avräkningsboks slutet. Sannolikt kommer återbetalning av investeringsmomsen och bidrag för laddboxar ske efter avräkningsdagen. Parterna är införstådda med att det innebär att den utbetalning av investeringsmoms och bidrag som kommer att ske från Skatteverket respektive Naturvårdsverket till Föreningen ska tillfalla Säljarna av Sälgen 4 Ekonomisk Förening i sin helhet.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CAPREA

D. Preliminär finansieringsplan

Årliga kostnader avser år 1 efter färdigställande.

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kostnader och amorteringar.

Säkerhet för lånen kommer vara pantbrev i föreningens fastighet.

Antagna räntesatser är högre än vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande.

Amortering startfaktor 0%. Amorteringstid beräknas till 100 år.

Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuell.

Föreningen har, sedan kostnadskalkylens upprättande, utökat summa lån till följd av en värdeökande hyresgästanpassning.

Ökning av hyresintäkt till följd av hyresgästanpassningen beräknas ge föreningen

ca 360 000 kr mer i årliga intäkter.

Lånet utökas med 2 117 041 kr.

Lån	Belopp [SEK]	Räntesats [%]	Bindningstid [År]	Amorteringsplan [År]	Amortering [SEK]	Ränta [SEK]	Summa [SEK]
Lån 1	15 000 000	5,50%	5	100	0	825 000	825 000
Lån 2	13 400 000	5,50%	3	100	0	737 000	737 000
Lån 3	13 400 000	5,50%	1	100	0	737 000	737 000
Summa lån	41 800 000				0	2 299 000	2 299 000
Genomsnittsränta		5,50%					
Lån		41 800 000 kr					
Insatser		401 375 000 kr					
Upplåtelseavgifter		135 870 000 kr					
Upplåtelseavgifter tillval		2 481 270 kr					
Summa finansiering		581 526 270 kr			Summa år 1		2 299 000 kr

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CAPREA

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader

a) Räntekostnader och amortering År 1	Kostnad/år
Räntor	2 299 000 kr
Amortering	0 kr
Summa räntekostnader och amortering År 1	2 299 000 kr

b) Avsättningar för föreningens framtida fastighetsunderhåll	141 838 kr
---	-------------------

c) Driftskostnader

	Kostnad/år
Ekonomisk förvaltning	64 500 kr
Arvode till styrelse	50 000 kr
Arvode till revisorer	15 000 kr
Föreningens administration	10 000 kr
Vatten (både kallvatten och det vatten som värms upp)	78 598 kr
Uppvärmning	177 821 kr
Fjärrkyla	89 113 kr
Fastighetsel	320 484 kr
Hushållssopor	50 000 kr
Källsortering	45 000 kr
Städning	68 750 kr
Fastighetsskötsel inkl teknisk förvaltning	160 000 kr
Securitas	31 500 kr
Systematiskt brandskyddsarbete	12 500 kr
Mättjänster	8 400 kr
Snöröjning tex tak	35 000 kr
Trädgårdsskötsel	40 000 kr
Försäkringar	60 200 kr
Servitut trottoar	2 600 kr
Oförutsett	25 000 kr
Driftkostnader exkl varmvatten och hushållsel	1 344 466 kr
Tv, bredband och telefoni	79 800 kr
Varmvatten (regleras efter verklig förbrukning)	152 126 kr
Summa driftskostnader	1 576 392 kr

d) Övriga kostnader	Kostnad/år
Fastighetsavgift	0 kr
Fastighetsskatt lokal +garage	284 000 kr
Summa övriga kostnader År 1	284 000 kr

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CAPREA

e) Summa beräknade kostnader år 1, exkl avskrivningar, men inkl amorteringar och avsättningar (a-d)	4 301 229 kr
Avgår amorteringar	0 kr
Avgår avsättningar	-141 838 kr
Avskrivningar	1 661 929 kr
f) Summa beräknade bokföringsmässiga kostnader år 1	5 821 321 kr

- a) I enlighet med finansieringsplan.
- b) I enlighet med föreningens stadgar.
- c) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och den beräknade summan kan bli högre eller lägre. Hushållsel kommer att tillkomma och antingen betalas till föreningen eller direkt till leverantör. Kostnad för hushållsel beräknas bli 600-800 kr per lgh/månad.
- d) Enl nu gällande lagstiftning utgår inte fastighetsavgift de femton första åren efter värdeåret (färdigställandeåret). Balder projektutveckling AB svarar för fastighets skatt fram till och med värdeåret.
- e) I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, Amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter.
- f) Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Avskrivningsunderlaget är baserat på den genomsnittliga produktionskostnaden i riket för 2021 enligt SCB som är 44 401 kr/kvm gånger 3753 kvm/BOA+LOA. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.
- g) Taxeringsvärdet för bostäder beräknas till ca. 281 000 000 kr.
Taxeringsvärdet för garage beräknas till ca. 7 600 000 kr.
Taxeringsvärdet för lokal beräknas till ca. 21 800 000 kr.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CAPREA

F. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Beräkning av löpande intäkter		Intäkt/år
Årsavgifter fördelad efter andelstal	649 kr/kvm/år	2 230 478 kr
g) Årsavgift varmvatten.	44 kr/kvm/år	152 126 kr
h) Årsavgifter TV, bredband och telefoni	238 kr/mån/lgh	79 800 kr
i) Intäkt Hyreslokal kr/m ² exkl moms	4 750 kr/m ² , LOA /år	1 494 825 kr
j) Intäkt fastighets-skatt Lokaler		218 000 kr
k) Parkeringsplatser, garage	8 400 kr/plats/år	126 000 kr
		4 301 229 kr
Summa beräknade årliga intäkter		4 301 229 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet inkl. amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som dels fördelas efter bostadsrätternas andelstal, dels per lägenhet och dels efter förbrukning.

- g) Årsavgift för varmvatten debiteras preliminärt med 44 kr/kvm (BOA). Retroaktiv reglering med anledning av föreningens faktiska förbrukning kommer att ske alternativt regleras utifrån föreningens faktiska förbrukning direkt.
- h) TV och bredband kommer vara gruppanslutet och avgiften är ca 238 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver det som av föreningen är upphandlat och samtalsavgifter för telefon tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive leverantör.
- i) Hyreslokalen i entréplan beräknas hyras ut för motsvarande 4 750 kr/m²/år.
- j) Lokalhyresgästen betalar fastighets-skatt för sin andel av fastighets-skatten. Preliminärt beräknad till 218 000 kr/år.
- k) Parkeringsplatser i bilrummet har en avgift motsvarande 700 kr/mån/plats.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CAPREA

Tabell Lägenhetsförteckning

Tabell

Trapp- uppgång	Lgh Nr	Vån	Area ca	RoK	1) M/B	Andelstal [%]	Insats [SEK]	Upplåtelse- avgift [SEK]	Upplåtelse- avgift tillval [SEK]	Insats + upplåtelseavg [SEK]	2) Årsavgift [SEK]	Årsavgift TV/ bredband/ telefoni [SEK]	3) Månads avgift [SEK]	Beräknad årsavgift varmvatten [SEK]
A	1-1001	10	53	2	M	2,00245%	5 830 000	379 000	0	6 209 000	44 664	2 850	3 960	2 346
A	1-1101	11	159	5	B,B,B	4,41357%	17 490 000	1 790 000	268 264	19 548 264	98 444	2 850	8 441	7 037
A	1-1102	11	31	2	B	1,55292%	3 410 000	49 000	0	3 459 000	34 638	2 850	3 124	1 372
A	1-1103	11	133	3	B,B	3,73927%	14 630 000	303 000	29 564	14 962 564	83 404	2 850	7 188	5 886
B	2-1101	11	146	4	B,Terrass	4,08664%	16 060 000	2 908 000	0	18 968 000	91 152	2 850	7 834	6 461
B	2-1102	11	136	4	B,B	3,88230%	14 960 000	1 658 000	32 675	16 650 675	86 594	2 850	7 454	6 019
A	1-1201	12	159	5	B,B,B	4,41357%	17 490 000	3 408 000	19 375	20 917 375	98 444	2 850	8 441	7 037
A	1-1202	12	31	2	B	1,55292%	3 410 000	659 000	0	4 069 000	34 638	2 850	3 124	1 372
A	1-1203	12	132	3	B,B	3,71884%	14 520 000	3 488 000	0	18 008 000	82 948	2 850	7 150	5 842
B	2-1201	12	146	4	B,B,B	4,08664%	16 060 000	3 450 000	0	19 510 000	91 152	2 850	7 834	6 461
B	2-1202	12	136	4	B,B	3,88230%	14 960 000	3 210 000	0	18 170 000	86 594	2 850	7 454	6 019
A	1-1301	13	161	5	B,B, Burspråk	4,45443%	17 710 000	5 188 000	177 150	23 075 150	99 355	2 850	8 517	7 125
A	1-1302	13	34	2	Burspråk	1,61422%	3 740 000	999 000	20 538	4 759 538	36 005	2 850	3 238	1 505
A	1-1303	13	132	3	B,B	3,71884%	14 465 000	4 753 000	100 764	19 318 764	82 948	2 850	7 150	5 820
B	2-1301	13	146	4	B,B,B	4,08664%	16 060 000	4 878 000	38 264	20 976 264	91 152	2 850	7 834	6 461
B	2-1302	13	139	4	B, Burspråk	3,94360%	15 290 000	4 493 000	0	19 783 000	87 961	2 850	7 568	6 151
A	1-1401	14	159	5	B,B,B	4,41357%	17 490 000	6 558 000	1 172 537	25 220 537	98 444	2 850	8 441	7 037
A	1-1402	14	31	2	B	1,55292%	3 410 000	1 299 000	175 626	4 884 626	34 638	2 850	3 124	1 372
A	1-1403	14	131	3	B,B	3,69841%	14 410 000	5 738 000	36 264	20 184 264	82 492	2 850	7 112	5 797
B	2-1401	14	146	4	B,B,B	4,08664%	16 060 000	6 198 000	30 260	22 288 260	91 152	2 850	7 834	6 461
B	2-1402	14	136	4	B,B	3,88230%	14 960 000	5 908 000	36 264	20 904 264	86 594	2 850	7 454	6 019
A	1-1501	15	159	5	B,B,B	4,41357%	17 490 000	7 318 000	5 882	24 813 882	98 444	2 850	8 441	7 037
A	1-1502	15	31	2	B	1,55292%	3 410 000	1 439 000	0	4 849 000	34 638	2 850	3 124	1 372
A	1-1503	15	119	3	B,B	3,45321%	13 090 000	5 593 000	30 564	18 713 564	77 023	2 850	6 656	5 266
B	2-1501	15	146	4	B,B	4,08664%	16 060 000	6 888 000	0	22 948 000	91 152	2 850	7 834	6 461
B	2-1502	15	136	4	B,B	3,88230%	14 960 000	6 478 000	30 764	21 468 764	86 594	2 850	7 454	6 019
A	1-1601	16	203	4	Terrasser	5,25133%	22 330 000	20 690 000	233 308	43 253 308	117 130	2 850	9 998	8 984
B	2-1601	16	167	5	B,Terrasser	4,57703%	18 370 000	20 150 000	43 211	38 563 211	102 090	2 850	8 745	7 391
						100,0000%	378 125 000	135 870 000	2 481 270	516 476 270	2 230 478			
Garageplats	1 ⁴⁾					6,66667%	1 550 000	0		1 550 000	8 400			
Garageplats	2					6,66667%	1 550 000	0		1 550 000	8 400			
Garageplats	3					6,66667%	1 550 000	0		1 550 000	8 400			
Garageplats	4					6,66667%	1 550 000	0		1 550 000	8 400			
Garageplats	5					6,66667%	1 550 000	0		1 550 000	8 400			
Garageplats	6					6,66667%	1 550 000	0		1 550 000	8 400			
Garageplats	7					6,66667%	1 550 000	0		1 550 000	8 400			
Garageplats	8					6,66667%	1 550 000	0		1 550 000	8 400			
Garageplats	9					6,66667%	1 550 000	0		1 550 000	8 400			
Garageplats	10					6,66667%	1 550 000	0		1 550 000	8 400			
Garageplats	11					6,66667%	1 550 000	0		1 550 000	8 400			
Garageplats	12					6,66667%	1 550 000	0		1 550 000	8 400			
Garageplats	13					6,66667%	1 550 000	0		1 550 000	8 400			
Garageplats	14					6,66667%	1 550 000	0		1 550 000	8 400			
Garageplats	15					6,66667%	1 550 000	0		1 550 000	8 400			
Summa LOA						100,0000%				23 250 000	126 000			
Summa BOA						3 438	100,0000%	378 125 000	135 870 000	2 481 270	516 476 270	2 230 478	79 800	152 126

1) M=Mark, B=Balkong, Varje lägenhet har förråd utanför lägenheten som ingår i bostadsrätten.

2) Årsavgift för bostäder exkl TV/bredband/telefoni, varmvatten och hushållsel.

3) Månadsavgift för bostäder exkl varmvatten och hushållsel.

4) Avgiften för upplåtna garageplatser skall täcka driftskostnader, kapitalkostnader och avsättning till underhåll och kan komma att justeras separat.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CAPREA

G. Ekonomisk prognos

Projekt: Brf Caprea			Kostnadsutveckling		Procent/år							
Ort: Stockholm												
	Kr/m ²	Kronor										
Insats	116 764	401 375 000	Driftskostnader		2,00%							
Upplåtelseavgift	40 248	138 351 270	Årsavgifter		2,00%							
Summa insats o uppl.avg	157 011	539 726 270	Taxeringsvärdet		2,00%							
			Ränta på medel i kassan		0,00%							
			Avskrivning		1,00%							
			Fastighetsavgift		2,00%							
			AR 1	AR 2	AR 3	AR 4	AR 5	AR 6	AR 11	AR 16		
Intäkter	Antal	Medelavgift										
Årsavgift andelstal	3 438 m ²	649 kr/m ² Boa	2 230 478	2 275 088	2 320 590	2 367 002	2 414 342	2 462 628	2 718 941	3 001 930		
Årsavgift varmvatten	3 438 m ²	44 kr/kvm/boa/år	152 126	155 169	158 272	161 437	164 666	167 959	185 441	204 742		
Årsavgift Tv, bredband,telefon	28 st	2 850 kr/lgh/år	79 800	81 396	83 024	84 684	86 378	88 106	97 276	107 400		
Årsavgift garage	15 st	700 kr/mån	126 000	128 520	131 090	133 712	136 386	139 114	153 593	169 579		
Fastighetskost för lokal	1 st	236 kr/mån	218 000	222 360	226 807	231 343	235 970	240 690	265 741	293 399		
Intäkter Lokaler inkl vakans	1 st	124 569 kr/mån	1 494 825	1 524 722	1 555 216	1 586 320	1 618 047	1 650 408	1 822 183	2 011 838		
Summa årliga intäkter			4 301 229	4 387 254	4 474 999	4 564 499	4 655 789	4 748 905	5 243 175	5 788 889		
Driftskostnader, övriga kostnader och avsättning till und.fond												
Driftkostnader			1 576 392	1 607 920	1 640 078	1 672 880	1 706 337	1 740 464	1 921 613	2 121 616		
Fastighetsavgift			0	0	0	0	0	0	0	57 242		
Fastighetskost för garage och lokal			284 000	289 680	295 474	301 383	307 411	313 559	346 194	382 227		
Avsättning till fastighetsunderhåll			141 838	144 674	147 568	150 519	153 529	156 600	172 899	190 895		
Summa drift-, övriga kostnader och avsättning till und.fond			2 002 230	2 042 274	2 083 120	2 124 782	2 167 278	2 210 623	2 440 707	2 751 980		
Driftnetto			2 299 000	2 344 980	2 391 880	2 439 717	2 488 512	2 538 282	2 802 468	3 036 909		
Räntekostnader och amorteringar												
		Belopp										
Räntekostnad lån 1		15 000 000	825 000	825 000	825 000	825 000	825 000	825 000	804 375	763 125		
Räntekostnad lån 2		13 400 000	737 000	737 000	737 000	737 000	737 000	737 000	718 575	681 725		
Räntekostnad lån 3		13 400 000	737 000	737 000	737 000	737 000	737 000	737 000	718 575	681 725		
Amortering lån 1		15 000 000	0	0	0	0	0	0	150 000	163 250		
Amortering lån 2		13 400 000	0	0	0	0	0	0	134 000	134 325		
Amortering lån 3		13 400 000	0	0	0	0	0	0	134 000	134 325		
Summa årliga räntekostnader och amorteringar			2 299 000	2 299 000	2 299 000	2 299 000	2 299 000	2 508 000	2 659 525	2 558 475		
Summa årliga kostnader exkl.avskrivningar, inkl.avsättning till und.fond och amort			4 301 229	4 341 274	4 382 120	4 423 782	4 466 278	4 718 623	5 100 232	5 310 455		
Årets kassaflöde			0	45 980	92 880	140 717	189 512	30 282	142 943	478 434		
Ingående Likviditetsreserv			300 000									
Ackumulerad kassa inkl. fondavsättning			441 838	632 492	872 939	1 164 175	1 507 216	1 694 098	3 422 282	6 191 974		
Amortering			0	0	0	0	0	209 000	418 000	431 900		
Avsättning till fastighetsunderhåll			141 838	144 674	147 568	150 519	153 529	156 600	172 899	190 895		
Avskrivning			-1 661 929	-1 661 929	-1 661 929	-1 661 929	-1 661 929	-1 661 929	-1 661 929	-1 661 929		
1) Årets resultat			-1 520 092	-1 471 275	-1 421 482	-1 370 693	-1 318 888	-1 266 048	-928 087	-560 701		
Ackumulerat resultat			-1 520 092	-2 991 367	-4 412 849	-5 783 542	-7 102 431	-8 368 478	-13 695 942	-17 131 997		

Antagen inflation är 2%. Uppräkning av intäkter görs med 2% årligen. Antagen ränta (År 1-5) är ca 5,5% (År 6-16) är ca 5,5%

Amortering lån 1-3: 0% år 1-5. År 6-10 0,5%. År 11-15 1,0%. År 16- 1,09%.

1) Årets resultat; Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar är det för läsaren av ekonomisk plan mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet, istället för det mer teoretiska bokföringsmässiga resultatet.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CAPREA

NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bruttoarea (<i>inkl. likviditetsreserv</i>): (beräknas på bruttoarea)	105 444 kr 5 515 m ²
Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea och lokalarea (<i>inkl. likvidreserv</i>)	154 950 kr
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar, år 1, per kvadratmeter brutto	327 kr
Genomsnittlig amortering + avsättning till underhållsfond/per år/per boa (under prognosperiod, 16 år)	113 kr
Amortering per kvm bostadsarea, år 1:	0 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	12 158 kr
Insats och upplåtelseavgifter per kvadratmeter bostadsarea:	150 226 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och varmvatten, men exkl hushållsel)	459 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni men exkl varmvatten och hushållsel)	672 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och varmvatten men exkl hushållsel)	716 kr
Varmvatten per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	44 kr

Känslighetsanalys

	Summa årliga årsavgifter per m ² / Boa	Summa årliga årsavgifter per m ² / Boa	Summa årliga årsavgifter per m ² / Boa
År	Enligt ekonomisk prognos	Om räntan över- stiger ekonomisk prognos med 1 %	Om inflationen överstiger ekonomisk prognos med 1 % *
1	716	838	716
2	731	852	736
3	745	867	756
4	760	882	776
5	775	897	797
6	791	912	818
11	873	992	936
16	964	1077	1073

* Driftskostnad, avsättning och fast.avg. ökar med 1% per år i förhållande till ekonomisk prognos.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CAPREA

I. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlægga insats och i förekommande fall upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Föreningens årliga kostnader fördelas efter lägenheternas andelstal, efter förbrukning och lika belopp per lägenhet. Bostadsrättshavaren betalar egna förbrukningsavgifter för hushållsel. Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.
3. Angiven bostadsarea/boa är baserad på en på ritning uppmätt area. Mindre avvikelser i funktion eller bostadsarea/boa påverkar inte de fastställda insatserna.
4. Bostadsrättshavaren ska, på egen bekostnad, till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning och likvidation ska föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
6. Årsavgift ska erläggas månadsvis i förskott.
7. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring, bostadsrättsföreningen tecknar så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt i fastighetsförsäkringen.
8. De i planen lämnade uppgifterna angående utförande, kostnader, intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och intäkter. Det innebär bland annat att ändringar i ränteläget under perioden fram till slutlig placering ger förändrade boendekostnader.
9. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.

Stockholm 2023-

.....
Marie Gedda

.....
Gunbritt Wistrand

.....
Jesper Ingemarsson

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Caprea, med org.nr 769640-7852, 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.

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.

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Calleon Konsult 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 enligt digital signering

Stadgar registrerade 2022-01-19

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglövsbeslut dat. 2021-03-11

Sexpartsavtal dat. 2022-04-27

Andelsöverlåtelseavtal inkl bilagor dat. 2022-04-27

Tillägg till ovan andelsöverlåtelseavtal dat. 2023-10-16

Köpebrev dat. 2022-01-28

Offert för finansieringen av föreningen dat. 2023-10-05

Amorteringsplan

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde



Verifikat

Transaktion 09222115557502869911

Dokument

Brf Caprea ek plan inkl intyg 231017

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2023-10-17 15:32:29 CEST (+0200) av Per
Envall (PE)

Färdigställt 2023-10-18 12:00:02 CEST (+0200)

Signerare

Per Envall (PE)

GarBo

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2023-10-18 11:13:49 CEST (+0200)

Lennarth Åstrand (LÅ)

Lennarth.Astrand@gar-bo.se

Signerade 2023-10-18 12:00:02 CEST (+0200)

Marie Gedda (MG)

marie.gedda@geddafast.se

Signerade 2023-10-17 15:35:22 CEST (+0200)

Gunbritt Wistrand (GW)

gunbritt.wistrand@geddafast.se

Signerade 2023-10-17 18:15:32 CEST (+0200)

Jesper Ingemarsson (JI)

jesper.ingemarsson@balder.se

Signerade 2023-10-18 11:13:01 CEST (+0200)

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>

