

**EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

Vakna i Årstahusen

Stockholms kommun

ORG. NR: 769641-5053

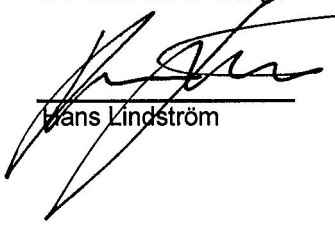
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

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

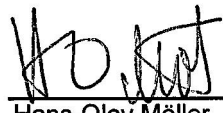
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm den 21 november 2023

Bostadsrättsföreningen Vakna i Årstahusen


Hans Lindström


Anders Harlin


Hans-Olov Möller

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Vakna i Årstahuset som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 14 september 2022, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med december 2023 och avslutas preliminärt vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske mellan mars och maj 2024.

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 entreprenad och fastighetsförvärv på köpeskillingen för mark och aktier på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i november 2023.

Föreningen har per den 21 november 2023 förvärvat fastigheten Zachrisberg 4 i Stockholms kommun med pågående byggnation, genom att köpa samtliga aktier i ett aktiebolag där fastigheten är enda tillgång. Fastigheten har sedan överlåtits till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget kommer att likvideras. Förvärvet medför en latent skatteskuld, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra fastigheten eller del av fastigheten utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet och det då aktuella försäljningspriset. Det skattemässigt övertagna värdet på fastigheten uppgår till 3 767 299 kronor. Den latent skatteskulden är beräknad till 828 806 kronor. Föreningen har också den 21 november 2023 tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av 71 lägenheter i ett flerbostadshus med tre trappuppgångar och tillhörande gemensamma utrymmen samt två uthyrningslokaler.

Föreningen har accepterat ett erbjudande från Ikano Bostadsutveckling AB gällande räntegaranti under de fyra första åren, se avsnitt D not 3 och avsnitt J punkt 6.

Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att Ikano Bostadsutveckling AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast 6 månader efter godkänd slutbesiktning och står för årsavgiften för dessa.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Stockholm Zachrisberg 4
Innehav:	Äganderätt
Adresser:	Årstaskogs Väg 12-16, Packrumsgatan 2-6
Fastighetens areal:	1575 kvm
Bostadsarea:	ca 4 247 kvm
Lokalarea:	ca 191 kvm
Antal lokaler och verksamhet:	Två uthyrningslokaler. Verksamhet kontor, café, butik eller dylikt.
Antal bostadslägenheter:	71 lägenheter.
Bygglov:	Bygglov beviljades den 11 februari 2021.
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i december 2021 och färdigställs i maj 2024
Byggnadernas antal och utformning:	Tre trappuppgångar i ett flerbostadshus.
Parkering:	Föreningen är delägare i en gemensamhetsanläggning genom vilken föreningen kommer disponera 30 garageplatser. Platserna hyrs ut av CorePark och kostar 1950 kr respektive 2400 kr för elplats/ månad inkl moms.
Skyddsrum:	Fastigheten inrymmer ett skyddsrum. Föreningen bär ansvaret för skyddsrummets standard och underhåll.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer att vara delaktig i fem gemensamhetsanläggningar;

Stockholm Zachrisberg GA:1 – Garage, tillsammans med fastigheterna Zachrisberg 2, 3 och 5. Andelstal 5767/28807. Förvaltas av Zachrisbergs samfällighetsförening.

Stockholm Kokgroppen GA:1 – 11 st parkeringsplatser med tillhörande carport, tillsammans med fastigheterna Zachrisberg 2, 3 och 5, Kokgroppen 3 samt Packrummet 12. Andelstal 5767/45376. Förvaltas av Kokgropens samfällighetsförening.

Stockholm Zachrisberg GA:2 - Miljörum, tillsammans med fastigheten Zachrisberg 5. Andelstal 5767/14524. Förvaltning genom delägarförvaltning.

Stockholm Zachrisberg GA:3 - Gård, tillsammans med fastigheterna Zachrisberg 2, 3 och 5. Andelstal 4247/21183. Förvaltning genom delägarförvaltning.

Stockholm Zachrisberg GA:4 - Sopsugsanläggning, tillsammans med fastigheterna Zachrisberg 2, 3 och 5. Andelstal 5767/28807. Förvaltning genom delägarförvaltning.

Föreningen kan komma att delta i blivande gemensamhetsanläggningar utöver vad som framgår ovan.

Servitut och ledningsrätt

Föreningens fastighet belastas genom avtalsservitut av rätt att anlägga, nyttja, underhålla, bibehålla och förnya cykelställ. I servitutet ingår även rätt att ta sig till och från cykelställen.

Föreningens fastighet kan komma att belastas av servitut och ledningsrätter för väg, fiber, fjärrvärme, el, vatten och avlopp samt brand och evakuering.

Försäkringar/Garantier

Föreningens fastighet kommer att vara försäkrad till fullvärde inklusive styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg och är under entreprenadtiden försäkrad genom Ikanos entreprenadförsäkring.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Nordic Guarantee Försäkringsaktiebolag.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på packad sprängbotten
Stomme:	Prefabricerade betongelement
Balkonger:	Prefabricerad balkongplatta, räcken av plåt och glas
Uteplatser:	Betongplattor, skärmar omfattning enligt ritning
Ytterväggar:	Betongväggar med isolering
Fasad:	Prefabricerade hel-sandwichelement
Mellanbjälklag:	Prefabricerade betongelement
Innerväggar, lgh skiljande:	Prefabricerade betongelement.
Innerväggar:	Gipsskivor på stålreglar
Yttertak:	Takpapp
Trappor:	Betongtrappa med terrazzobeklädnad och målade sidor
Fönster och fönsterdörrar:	Träfönster med utvändig beklädnad av aluminium
Entrépartier:	Metallpartier med glas
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärmeanslutning, vattenburen värme med synliga stammar, radiatorer
Vatten/ avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft med återvinning (FTX)
El:	Gruppcentral med automatsäkringar i lägenheterna
Sophantering:	Miljörum för sopsortering, hushållssopor i sopnedkast till mobilsopsug
Hiss:	Personhiss
TV/bredband/telefoni:	Uttag för TV, bredband och telefoni.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Plattbelagda gångytor, belysning, planteringar, parkmöbler, sandlåda, ledningar för yttre VA och el, pergola, lekplats, lekutrustning samt cykelparkering.

Kortfattad rumsbeskrivning

Lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall:	Parkett	Målade	Målat	Förvaring enligt ritning
Vardagsrum:	Parkett	Målade	Målat	Fönsterbänk natursten
Kök:	Parkett	Målade Stänkskydd kakel	Målat	Induktionshäll Ugn Kombinerad kyl/frys (vissa lägenheter har dubbla kyl/frys, omfattning enligt ritning) Diskmaskin Mikrovågsugn, inbyggd Spiskåpa Köksnickerier enligt ritning
Sovrum:	Parkett	Målade	Målat	Garderob enligt ritning Fönsterbänk natursten
WC/dusch:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod Duschskärm enligt ritning Tvättmaskin och torktumlare alt. Kombimaskin (enligt ritning) Bänkskiva och skåp, enl ritning
Extra WC enligt ritning:	Klinker	Målade	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel Kakel ovan handfat
Klädkammare enligt ritning:	Parkett	Målade	Målat	Hylla med klädstång

Gemensamma utrymmen

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Trapphus:	Granitkeramik	Målade	Akustiktak	Postboxar i entré Tidningshållare vid varje lägenhet Register/Anslagstavla
Teknikrum (bottenplan):	Betong/Matta	Målade	Målat	
Teknikrum (vind):	Betong/Matta	Målade	Målat	
Rullstol/Barnvagnsrum:	Betong	Målade	Målat	Säkerhetsdörr med brytskydd.
Cykelrum:	Betong	Målade	Målat	Cykelställ Säkerhetsdörr med brytskydd.
Lägenhetsförråd:	Betong	Målade	Målat	Nätväggar, hylla med klädstång Säkerhetsdörr med brytskydd.
Soprum:	Betong	Målade	Akustiktak	Utrustning enligt ritning
Städrum:	Betong/Matta	Målade	Målat	Utslagsvask
Förråd skyddsrum:	Betong	Målade	Målat	Skyddsrumsutrustning
Lokaler				
Lokal:	Klinker eller parkett	Målade eller kakel	Akustikplattor	Pentry, utrustning och inredning enligt ritning
RWC:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning

Ritningar finns tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling föreningens fastighet, aktier och kostnad för entreprenaden ink moms	370 595 050 kr
Likviditetsreserv	70 000 kr
BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD	370 665 050 kr

Uppskattat taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts. Uppskattningen baseras på Skatteverkets webbtjänst "Beräkna taxeringsvärde".

Taxeringsvärde byggnad	154 566 000
Taxeringsvärde mark	50 503 000
Uppdelat på:	
Taxeringsvärde bostäder	198 000 000
Taxeringsvärde hyreslokaler	6 103 000
Taxeringsvärde extra förråd	966 000
Summa taxeringsvärde	205 069 000 kr

D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av kapitalkostnader år 1. För finansiering har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Nordea Bank.

Lån ¹	Belopp	Löptid	Räntesats ca % ²	Ränte- kostnad	Räntegaranti ³	Amortering ⁴	Summa
Lån 1	16 881 825	1 år	5,03%	849 156	-258 292	118 173	709 037
Lån 2	16 881 825	2 år	4,83%	815 392	-224 528	118 173	709 037
Lån 3	16 881 825	3 år	4,69%	791 758	-200 894	118 173	709 037
Lån 4	16 881 825	4 år	4,65%	785 005	-194 141	118 173	709 037
Summa	67 527 300			3 241 310	-877 855	472 691	2 836 147
Insatser	301 727 750						
Återbetalning							
investeringsmoms ⁵	1 410 000						
Summa finansiering	370 665 050						
Kapitalkostnader				3 241 310	-877 855	472 691	2 836 147 kr

1) Säkerhet för lån är pantbrev.

2) Räntor för lån 1-4 är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Offererade räntesatser: 1 år: 4,85%, 2 år: 4,65%, 3 år: 4,52%, 4 år: 4,48%, per den 24 november 2023.

3) Ikano Bostadsutveckling AB garanterar i en separat räntegaranti att ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 3,5 % under respektive låns första bindningstid då de fyra lika stora lånen binds med en bindningstid om 1 år, 2 år, 3 år respektive 4 år. Räntegarantins slutgiltiga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens lån. Räntegarantin för samtliga fyra år ska betalas, av Ikano Bostadsutveckling AB, till föreningen i förskott senast en månad efter att lånen har utbetalats.

4) Amortering är initialt 472 691 kr/år. Amorteringstid blir ca 143 år.

5) Vid fastställande av kontraktssumman har det beslutats att investeringsmoms om 1 410 000 kronor ska tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 1 410 000 kronor ska föreningen erlagga mellanskillnaden till Ikano Bostadsutveckling AB som en ökning av kontraktssumman inkl mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 1 410 000 kronor ska kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden.

E. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Kapitalkostnader enligt föregående sida:

2 836 147 kr

Driftskostnader (redovisas ink moms i förekommande fall)

Ekonomisk förvaltning	93 125	
Styrelsearvode	71 000	
Revisionsarvode	20 000	
Föreningens administration	8 000	
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg	75 407	
Fjärrvärme	396 466	
Fastighetsel	161 000	
Vatten och avlopp	107 000	
Fastighetsskötsel & teknisk förvaltning	135 000	
Städning	71 000	
Sophämtning och källsortering	150 000	
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	40 000	
Service tekniska installationer	23 413	
Systematiskt brandskyddsarbete	15 000	
Löpande underhåll	90 000	
TV och bredband	102 240	
Gemensamhetsanläggningar	40 000	
Oförutsett/ reserv	46 891	
Hushållsel preliminär avgift	306 085	
Summa driftskostnader ^{1,2}	1 951 627	1 951 627 kr
 Avsättning till yttre underhåll		127 410
 Kommunal fastighetsavgift bostäder ³		0
Fastighetsskatt hyreslokaler ³		61 030
Fastighetsskatt extra förråd		9 660
 Summa beräknade kostnader		4 985 873 kr

Avskrivning görs enligt K3. Avskrivningen påverkan på resultat framgår i den ekonomiska prognosen.

1) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husets utformning, föreningens belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Beräknad elkostnad är baserad på ett snitt av de senaste tolv månadernas elpris per kWh vid tidpunkten för upprättande av ekonomisk plan.

2) Bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen men hemförsäkring tecknas av bostadsrättshavarna.

3) Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. För garage och lokaler utgår 1% i statlig fastighetsskatt på taxeringsvärdet från år 1.

F. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Adress	LÄGENHET				INSATS	ARSAVGIFT ⁴		ARSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		PREL. ARSAVGIFT HUSHÅLLET ⁶		ARSAVGIFT TOTALT ⁷	
	Lgh nr	Storlek ¹	Boarea m ²²	Mark/ Balkong ³	Andelstal	%	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
Packrumsgatan 6	07-1101	3 RoK	78	M	1,75100%		58 740	4 895	1 440	5 622	468	65 802	5 483
	07-1102	5 RoK	104	M	2,24070%		75 168	6 264	1 440	7 495	625	84 103	7 009
	07-1201	3 RoK	78	B	1,75100%		58 740	4 895	1 440	5 622	468	65 802	5 483
	07-1202	2 RoK	50	B	1,22350%		41 040	3 420	1 440	3 604	300	46 084	3 840
	07-1203	4 RoK	89	B	1,95820%		65 688	5 474	1 440	6 414	535	73 542	6 129
	07-1301	3 RoK	78	B	1,75100%		58 740	4 895	1 440	5 622	468	65 802	5 483
	07-1302	2 RoK	50	B	1,22350%		41 040	3 420	1 440	3 604	300	46 084	3 840
	07-1303	4 RoK	89	B	1,95820%		65 688	5 474	1 440	6 414	535	73 542	6 129
	07-1401	3 RoK	78	B	1,75100%		58 740	4 895	1 440	5 622	468	65 802	5 483
	07-1402	2 RoK	50	B	1,22350%		41 040	3 420	1 440	3 604	300	46 084	3 840
	07-1403	4 RoK	89	B	1,95820%		65 688	5 474	1 440	6 414	535	73 542	6 129
	07-1501	3 RoK	76	T	1,71330%		57 468	4 789	1 440	5 477	456	64 385	5 365
	07-1502	4 RoK	97	T	2,10890%		70 740	5 895	1 440	6 991	583	79 171	6 598
Packrumsgatan 2	08-1101	2 RoK	59	M	1,39310%		46 728	3 894	1 440	4 252	354	52 420	4 368
	08-1102	1 RoK	34	M	0,92210%		30 936	2 578	1 440	2 450	204	34 826	2 902
	08-1103	4 RoK	88	M	1,93930%		65 052	5 421	1 440	6 342	529	72 834	6 070
	08-1201	2 RoK	62	B	1,44960%		48 624	4 052	1 440	4 468	372	54 532	4 544
	08-1202	1 RoK	34	B	0,92210%		30 936	2 578	1 440	2 450	204	34 826	2 902
	08-1203	1 RoK	34	B	0,92210%		30 936	2 578	1 440	2 450	204	34 826	2 902
	08-1204	4 RoK	89	B	1,95820%		65 688	5 474	1 440	6 414	535	73 542	6 129
	08-1301	2 RoK	62	B	1,44960%		48 624	4 052	1 440	4 468	372	54 532	4 544
	08-1302	1 RoK	34	B	0,92210%		30 936	2 578	1 440	2 450	204	34 826	2 902
	08-1303	1 RoK	34	B	0,92210%		30 936	2 578	1 440	2 450	204	34 826	2 902
	08-1304	4 RoK	89	B	1,95820%		65 688	5 474	1 440	6 414	535	73 542	6 129
	08-1401	2 RoK	62	B	1,44960%		48 624	4 052	1 440	4 468	372	54 532	4 544
	08-1402	1 RoK	34	B	0,92210%		30 936	2 578	1 440	2 450	204	34 826	2 902
	08-1403	1 RoK	34	B	0,92210%		30 936	2 578	1 440	2 450	204	34 826	2 902
	08-1404	4 RoK	89	B	1,95820%		65 688	5 474	1 440	6 414	535	73 542	6 129
	08-1501	2 RoK	62	B	1,44960%		48 624	4 052	1 440	4 468	372	54 532	4 544
	08-1502	1 RoK	34	B	0,92210%		30 936	2 578	1 440	2 450	204	34 826	2 902
	08-1503	1 RoK	34	B	0,92210%		30 936	2 578	1 440	2 450	204	34 826	2 902
	08-1504	4 RoK	89	B	1,95820%		65 688	5 474	1 440	6 414	535	73 542	6 129
	08-1601	2 RoK	62	B	1,44960%		48 624	4 052	1 440	4 468	372	54 532	4 544
	08-1602	1 RoK	34	B	0,92210%		30 936	2 578	1 440	2 450	204	34 826	2 902
	08-1603	1 RoK	34	B	0,92210%		30 936	2 578	1 440	2 450	204	34 826	2 902
	08-1604	4 RoK	89	B	1,95820%		65 688	5 474	1 440	6 414	535	73 542	6 129
	08-1701	2 RoK	49	T	1,20470%		40 416	3 368	1 440	3 531	294	45 387	3 782
	08-1702	2 RoK	50		1,22350%		41 040	3 420	1 440	3 604	300	46 084	3 840
	08-1703	4 RoK	90	T	1,97700%		66 324	5 527	1 440	6 486	541	74 250	6 188
Årstaskogs väg 14	09-1001	2 RoK	51	M	1,24240%		41 676	3 473	1 440	3 676	306	46 792	3 899
	09-1101	1 RoK	35	FB	0,94100%		31 572	2 631	1 440	2 522	210	35 534	2 961
	09-1102	2 RoK	59	FB	1,39310%		46 728	3 894	1 440	4 252	354	52 420	4 368

Adress	LÄGENHET				INSATS	ARSAVGIFT ⁴		ARSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		PREL. ARSAVGIFT HUSHÄLSEL ⁶		ARSAVGIFT TOTALT ⁷	
	Lgh nr	Storlek ¹	Boarea m ² ²	Mark/ Balkong ³	Andelstal %		Per månad		Per månad		Per månad		Per månad
Årstaskogs väg 14	09-1103	3 RoK	66	B	1,52490%	4 702 500	51 156	4 263	1 440	4 757	396	57 363	4 779
	09-1104	3 RoK	76	FB	1,71330%	4 995 000	57 488	4 789	1 440	5 477	456	64 385	5 365
	09-1105	2 RoK	45	FB	1,12930%	3 467 500	37 884	3 157	1 440	3 243	270	42 567	3 547
	09-1201	1 RoK	35	B	0,94100%	2 655 250	31 572	2 631	1 440	2 522	210	35 534	2 961
	09-1202	2 RoK	59	B	1,39310%	4 108 750	46 728	3 894	1 440	4 252	354	52 420	4 368
	09-1203	3 RoK	66	B	1,52490%	4 797 500	51 156	4 263	1 440	4 757	396	57 363	4 779
	09-1204	3 RoK	76	B	1,71330%	5 272 500	57 488	4 789	1 440	5 477	456	64 385	5 365
	09-1205	2 RoK	45	B	1,12930%	3 595 000	37 884	3 157	1 440	3 243	270	42 567	3 547
	09-1301	1 RoK	35	B	0,94100%	2 707 500	31 572	2 631	1 440	2 522	210	35 534	2 961
	09-1302	2 RoK	59	B	1,39310%	4 156 250	46 728	3 894	1 440	4 252	354	52 420	4 368
	09-1303	3 RoK	66	B	1,52490%	5 075 000	51 156	4 263	1 440	4 757	396	57 363	4 779
	09-1304	3 RoK	76	B	1,71330%	5 220 250	57 488	4 789	1 440	5 477	456	64 385	5 365
	09-1305	2 RoK	45	B	1,12930%	3 372 500	37 884	3 157	1 440	3 243	270	42 567	3 547
	09-1401	1 RoK	35	B	0,94100%	2 750 250	31 572	2 631	1 440	2 522	210	35 534	2 961
	09-1402	2 RoK	59	B	1,39310%	4 203 750	46 728	3 894	1 440	4 252	354	52 420	4 368
	09-1403	3 RoK	66	B	1,52490%	4 797 500	51 156	4 263	1 440	4 757	396	57 363	4 779
	09-1404	3 RoK	76	B	1,71330%	5 410 250	57 488	4 789	1 440	5 477	456	64 385	5 365
	09-1405	2 RoK	45	B	1,12930%	3 595 000	37 884	3 157	1 440	3 243	270	42 567	3 547
	09-1501	1 RoK	35	B	0,94100%	2 802 500	31 572	2 631	1 440	2 522	210	35 534	2 961
	09-1502	2 RoK	59	B	1,39310%	4 251 250	46 728	3 894	1 440	4 252	354	52 420	4 368
	09-1503	3 RoK	66	B	1,52490%	4 868 750	51 156	4 263	1 440	4 757	396	57 363	4 779
	09-1504	3 RoK	76	B	1,71330%	5 462 500	57 488	4 789	1 440	5 477	456	64 385	5 365
	09-1505	2 RoK	45	B	1,12930%	3 467 500	37 884	3 157	1 440	3 243	270	42 567	3 547
	09-1601	1 RoK	35	B	0,94100%	2 845 250	31 572	2 631	1 440	2 522	210	35 534	2 961
	09-1602	2 RoK	59	B	1,39310%	4 298 750	46 728	3 894	1 440	4 252	354	52 420	4 368
	09-1603	3 RoK	66	B	1,52490%	4 935 250	51 156	4 263	1 440	4 757	396	57 363	4 779
	09-1701	1 RoK	35	B	0,94100%	2 897 500	31 572	2 631	1 440	2 522	210	35 534	2 961
	09-1702	2 RoK	59	B	1,39310%	4 393 750	46 728	3 894	1 440	4 252	354	52 420	4 368
	09-1703	3 RoK	66	B	1,52490%	5 177 500	51 156	4 263	1 440	4 757	396	57 363	4 779
S:a	71		4247		100,0000%	301 727 750	3 354 564		102 240	306 085		3 762 889	

1) RoK = antal rum och kök.

2) Angiven boarea (oirka) är baserad på en på ritning uppmätt area.

3) M=Mark, B=Balkong, T=Terrass, FB=Fransk balkong. Ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

4) Arsgift exklusive TV, bredband och telefoni samt preliminär avgift för hushållsel.

5) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Preliminär arsgift för hushållsel. Debitering efter verklig förbrukning görs i efterskott.

7) Arsgift totalt, inklusive preliminär avgift för hushållsel samt avgift för tv, bredband och telefoni.

Lokal	Area
1	69
2	122
S:a	191

H. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Arsavgift	3 354 564	3 567 579	3 794 120	4 035 047	4 291 272	4 377 098	4 832 669	5 335 658
Arsavgifter efter förbrukning eller lika belopp per lgh	408 325	416 492	424 821	433 318	441 984	450 824	497 746	549 552
Genomsnittlig årsavgift kr/m²	886	938	993	1 052	1 114	1 137	1 255	1 386
Övriga intäkter								
Hysesintäkter uthyrningslokaler	662 680	675 934	689 452	703 241	717 306	731 652	807 803	891 880
Nettointäkter garagesamfällighet	447 840	456 797	465 933	475 251	484 756	494 452	545 914	602 734
Hysesintäkter extra förråd	112 464	114 713	117 008	119 348	121 735	124 169	137 093	151 362
Summa intäkter	4 985 873	5 231 514	5 491 334	5 766 205	6 057 053	6 178 195	6 821 226	7 531 185
Kapitalkostnader								
Räntor	3 241 310	3 218 621	3 195 932	3 173 243	3 150 554	3 127 865	3 014 419	2 900 973
Räntegaranti	-877 855	-615 226	-389 504	-190 064				
Amorteringar	472 691	472 691	472 691	472 691	472 691	472 691	472 691	472 691
Driftskostnader	1 951 627	1 990 659	2 030 472	2 071 082	2 112 504	2 154 754	2 379 022	2 626 633
Övriga kostnader								
Fastighetsskatt extra förråd	9 660	9 853	10 050	10 251	10 456	10 665	11 775	13 001
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	61 030	62 251	63 496	64 766	66 061	67 382	74 395	82 138
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	157 955
Summa likviditetspåverkande kostnader	4 858 463	5 138 849	5 383 137	5 601 969	5 812 265	5 833 357	6 952 303	7 653 391
Årets likviditetsöverskott	127 410	92 665	108 197	164 236	244 788	344 838	868 923	1 277 794
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Fondavsättningar	127 410	129 958	132 557	135 209	137 913	140 671	155 312	171 477
Akkumulerad fondavsättning	127 410	257 368	389 926	525 134	663 047	803 718	1 550 416	2 374 831
Likviditetsöverskott								
Kassa från finansiering	70 000							
Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde, inkl fondavsättning	0	-37 294	-24 361	29 028	106 875	204 167	713 611	1 106 317
Akkumulerat kassaflöde, inkl fondavsättning	70 000	32 706	8 346	37 373	144 249	348 416	2 881 903	7 926 672
Akkumulerat kassaflöde, exkl fondavsättning	197 410	290 074	398 271	562 507	807 295	1 152 133	4 432 319	10 301 504
Likviditetspåverkande kostnader, fondavsättning & överskott	4 985 873	5 231 514	5 491 334	5 766 205	6 057 053	6 178 195	6 821 226	7 531 185
Avskrivning enl K3-regelverket	3 850 063	3 850 063	3 850 063	3 850 063	3 850 063	3 850 063	3 850 063	3 914 470
Årets redovisningsmässiga resultat	-3 249 962	-3 284 707	-3 269 175	-3 213 136	-3 132 584	-3 032 534	-2 508 448	-2 163 985
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Taxeringsvärde uthyrningslokaler	6 103 000	6 225 060	6 349 561	6 476 552	6 608 083	6 738 205	7 439 523	8 213 834
Taxeringsvärde extra förråd	966 000	985 320	1 005 026	1 025 127	1 045 629	1 066 542	1 177 549	1 300 109
Låneskuld	67 527 300	67 054 609	66 581 918	66 109 227	65 636 536	65 163 845	62 800 389	60 436 934

Förutsättningar

Årsavgift höjning år 2-5: 6,35%
 Årsavgift höjning år 6-16: 2%
 Årsavgifter efter förbrukning eller lika belopp per lgh och hyror höjs årligen med: 2%
 Driftskostnader höjs årligen med: 2%
 Antagen inflation: 2%
 Antagen medelränta: 4,80%
 Årlig amortering: 472 691 kr
 Avskrivning enligt K3-regelverket. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men det påverkar dock inte föreningens likviditet med hänsyn till vilken avgiftsnivå, inklusive yttre fond, är bestämd. År 16 ersätts styrsystem, vilket påverkar avskrivningsbeloppet.
 Avskrivningsbeloppet baseras på anskaffningsvärdet för byggnaden som har beräknats utifrån en fördelning av det totala anskaffningsvärdet med beräknat taxeringsvärde som grund.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	886	938	993	1 052	1 114	1 137	1 255	1 386
Antagen räntenivå + 1%	886	978	1 072	1 169	1 269	1 290	1 403	1 528
Antagen räntenivå + 2%	886	1 017	1 150	1 286	1 424	1 444	1 551	1 670
Antagen räntenivå - 1%	886	899	915	935	960	983	1 107	1 243
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	886	943	1 004	1 068	1 136	1 165	1 318	1 499
Antagen inflationsnivå + 2%	886	948	1 014	1 084	1 159	1 194	1 387	1 629
Antagen inflationsnivå + 3%	886	953	1 025	1 101	1 182	1 224	1 463	1 777
Antagen inflationsnivå + 4%	886	958	1 036	1 118	1 206	1 255	1 545	1 947
Antagen inflationsnivå - 1 %	886	933	983	1 036	1 093	1 110	1 197	1 287

I årsavgiften ingår kostnad för TV, bredband och telefoni samt preliminär kostnad för hushållsel.

Antagen räntenivå: 4,80%

Antagen inflationsnivå: 2,00%

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, 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 särskilda beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i utgiftsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte ska äventyras. Det ankommer på bostadsrättshavaren att teckna hemförsäkring.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, balkong samt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet.
4. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
5. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan entreprenaden i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Föreningens styrelse har accepterat ett erbjudande från Ikano Bostadsutveckling innehållande en räntegaranti, vilken redovisas under avsnitt D not 3. Räntegarantin avvecklas successivt under de första fyra åren och årsavgiften, som beräknas enligt andelstal, beräknas att höjas med sammanlagt cirka 26 % i genomsnitt under år 2-5 om verklig ränta och övriga antaganden överensstämmer med ekonomisk plan.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2023-11-21 för bostadsrättsföreningen Vakna i Årstahusen org. nr: 769641-5053.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

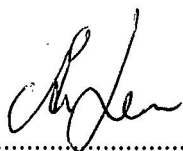
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

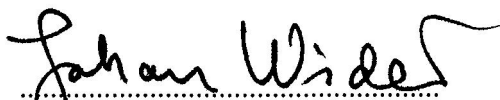
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2023-11-29



Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 04 Stockholm



Johan Widén
Civ. ing.
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 Stockholm

Bilaga till granskningsintyg dat 2023-11-29 för Brf Vakna i Årstahusen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2022-09-14
2. Registreringsbevis	2023-06-27
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2023-11-21
4. Aktieöverlåtelseavtal	2023-11-21
5. Köpekontrakt	2023-11-21
6. Kreditoffert Nordea	2023-06-19
7. Indikativa räntor	2023-11-24
8. Räntegaranti	2023-07-05
9. Bekräftelse av antal bilplatser och förråd	2023-07-04
10. Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
11. Bygglovsbeslut	2021-02-11
12. Information från kontrollansvarig	2023-11-23
13. Redovisning av driftsnetto för garage i gemensamhetsanläggning	odaterad
14. Beslut om lägenhetsnummer	2023-05-03
15. Mäklarintyg	2023-11-17
16. Avräkning köpeskillning mot ekonomisk plan	odaterad
17. Avskrivningsberäkning	odaterad

fu