

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Newton Haninge 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

Digitalt signerat

Bostadsrättsföreningen Newton

Hans Lindström

Anders Berg

Hans Olov Möller

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Newton, som registrerats av Bolagsverket den 9 oktober 2017, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokal och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under våren 2021 påbörjade bostadsrättsföreningen, på fastigheten Täckerråker 1:229, Haninge kommun, byggandet av tre flerbostadshus med 135 st. bostadslägenheter samt en lokal.

Slutligt bygglov erhöles 2020-08-26.

Upplåtelse av bostadsrätterna startade när föreningen hade erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, under tredje kvartalet 2022.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna ske under juni till december 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Denna nya ekonomiska plan har upprättats p g a ändrade kostnader och fördelning av kostnader för TV/bredband/telefoni.

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 Täckerråker 1:229, Haninge kommun har förvärvats från Bonava Sverige AB i enlighet med tecknat köpekontrakt. Föreningen har erhållit lagfart.

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 SBAB och Bonava AB.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Täckeråker 1:229, Haninge kommun
Fastighetsareal	c:a 2 842 m ²
Boarea	c:a 8 439 m ²
Lokalarea	c:a 52 m ²
Antal bostadslägenheter	135 st
Antal lokaler	1 st
Byggnadens utformning	Tre lamellhus om 6-7 våningar i totalt 6 trapphus. Lamellhus 1 och 2 är i hopbyggda genom ett länkhushus och en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bilplats	Det kommer att finnas allmän parkering längs med gatorna i området och på anvisade parkeringsytor.
Prel. taxeringsvärde bostäder	210 000 000 kr
Prel. taxeringsvärde lokal	860 000 kr

Gemensamma Utrymmen

Teknikutrymme för fjärrvärme, el, tele och data. Fläktrum på vind. Trapphus. Barnvagns, rullstol och cykelförråd i bottenplan med samt cykelställ på gård. Alla lägenheter har ett förråd antingen i lägenheten eller på vind. Gemensam gård med lek- och samvaroytor, lekutrustning, bänkar och ett växthus. Soprum och återvinningsrum på gård. En gemensamhetslokal med möjlighet till övernattnings.

Ledningsrätter och servitut

Ledningsrätt

En ledningsrätt belastar fastigheten.

Nr 1

Ändamål: Vatten

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 samt till lokal.
Ventilation	FTX-system.
TV/Tele/Data	TV, IP-telefoni och bredband
Hiss	Sex trapphushissar.
Post / tidningar	Postboxar i entréhall och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Sophantering	Separata soprum/hus på gård samt återvinningsrum på gård.
Parkering	Sker på allmän platsmark som ägs och sköts av Haninge kommun.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Grundläggning genom pålning. Betongplatta med underliggande isolering.
Antal våningar:	Sex-sju våningar med vind innehållande fläktrum och vindsförråd.
Stomme:	Betongbjälklag, betongväggar mot trapphus och mellan lägenheterna, stålpelare i ytterväggarna.
Ytterväggar:	Utfackningsväggar med isolerad regelstomme, 2-stegstätad, luftad putsfasad. Klinker på sockel.
Yttertak:	Trätakstolar och taktäckning av papp samt sedumtak på komplementsbyggnader.
Bjälklag:	Betongbjälklag.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betongväggar
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsklassade tamburdörrar av stål med ringklocka och tittöga. Tidningshållare vid varje lägenhetsdörr.
Innerväggar:	Gipsklädd regelstomme. Vissa bärande väggar kan förekomma i betong.
Balkonger:	Betongplatta med räcke av aluminiumstomme med fronter av aluminium och/eller glas. Belysningsarmatur och eluttag.
Uteplatser:	Belagd med betongplattor. Skärmar mellan närliggande uteplatser. Belysningsarmatur och eluttag.
Fönster och fönsterdörrar:	Fabriksmålade med isolerrutor. Innerbågar och karm av trä, ytterbåge av färgad aluminium. Fönster och fönsterdörrar i entré/markplan är försedda med lås.
Entréer:	Entrépartier av aluminium. Utvändiga entrédörrar förses med dörrautomatik, dörr öppnas med nyckel, tagg eller kod från utsida och vred eller armbågskontakt från insida.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målade	Målat	Kapphylla och skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målade	Målat	
Sovrum	Parkett	Målade	Målat	Inredning enligt A-Ritning
Kök	Parkett	Målade	Målat	Skåpinredning, vitvaror och stänkskydd ovan diskbänk
WC / Badrum / Dusch / Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och utrustning enligt A-ritning. Tvättmaskin/torktumlare i alla lägenheter.
Klädkammare	Parkett	Målade	Målat/plocktak	Inredning enligt A-Ritning
Allrum	Parkett	Målade	Målat	Inredning enligt A-Ritning

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Kontraktssumma enligt köpe- och entreprenadkontrakt	499 800 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	499 850 000

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)	36 000 000	4,24%	1 526 400		198 000	1 724 400
Fastighetslån nr 2 1b)	48 000 000	4,63%	2 222 400		264 000	2 486 400
Fastighetslån nr 3 1c)	36 000 000	4,11%	1 479 600		198 000	1 677 600
Summa fastighetslån	120 000 000					
Upplåtelseavgifter	151 940 008					
Insatser	227 909 992					
Summa finansiering	499 850 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			5 228 400	---	660 000	5 888 400

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-16 rak amortering, därefter räknas lånet vara amorterat på 50 år.

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år. År 1-16 rak amortering, därefter beräknas lånet vara amorterat på 50 år.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-16 rak amortering, därefter beräknas lånet vara amorterat på 50 år.

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 löpande kostnader och intäkter.

Avskrivning sker med K2 regelverk.

Avskrivning år 1 är beräknad till 3 591 000 kr.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader</u>		SEK	SEK
Räntekostnader		5 228 400	
Amortering		660 000	
Summa kapitalkostnader			5 888 400
<u>Driftskostnader</u>			
Fastighetsskötsel		393 000	
Ekonomisk förvaltning		99 000	
Styrelse och revisorer		91 000	
Vattenförbrukning gemensam, fast		713 000	
Prel. varmvattenförbrukning i bostad		229 119	
Uppvärmning gemensam, fast		299 000	
Elförbrukning, gemensam, fast		187 000	
Prel. elförbrukning i bostad		762 042	
Mätavläsning		50 000	
Löpande underhåll		45 000	
Snöröjning		20 000	
Renhållning		288 000	
Försäkring		82 000	
Tv/Tele/Data, grundutbudet		273 375	
Hissar		40 000	
Driftmarginal		8 439	
Summa driftskostnader			3 579 975
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor.			
Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.			
<u>Övriga kostnader</u>			
Fastighetsskatt för lokaler		8 600	
Summa övriga kostnader			8 600
<u>Avsättningar för fastighetsunderhåll</u>		SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m2 BOA + LOA).		254 000	
Summa avsättningar			254 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR			9 730 975

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.

Intäktsslag	Enhet	Intäkt per enhet	SEK	SEK
		i genomsnitt		
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	8 439 m2	1 024 kr/m2 år	8 637 614	
Årshyra lokaler, inkl drift 1)	52 m2	1 800 kr/m2 år	93 600	
Årshyra lokaler, fastighetsskatt 2)			8 600	
Årsavgift för prel kostnad ink moms för varmvattenförbrukning, bostäder		27 kr/m2 år	229 119	
Årsavgift för prel kostnad ink moms för hushållsel, bostäder		90 kr/m2 år	762 042	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				9 730 975

1) För kommersiell lokal skall hyresgästen, om föreningen registrerar sig för frivillig skattskyldighet för lokalen, utöver redovisad årshyra också erlagga ett tillägg till hyran, som motsvarar mervärdesskatten på hyran.

2) För kommersiell lokal skall hyresgästen, utöver redovisad hyra, också erlagga ett tillägg till hyran, som motsvarar den fastighetsskatt som löper på lokalen.

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	59 231	
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	45 011	
Belåning kr per m2 BOA	14 220	
Belåning kr per m2 BOA + LOA	14 133	
Årsavgift kr per m2 BOA	1 141	inkl. prel. debitering 117 kr/m2 år.
Driftskostnader kr per m2 BOA + LOA	422	inkl. prel. debitering 117 kr/m2 år.
Hysesintäkter kr per m2 LOA exkl fastighetsskatt om 165 kr/m2	1 800	
Kassaflöde kr per m2 BOA	36	
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA + LOA	453	
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m2 BOA + LOA	108	

G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Löp nr	Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andels- tal %	Årsavgift	Preliminär	Preliminär	Årsavgift	Månadsavgift	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
					exkl. prel. avgifter. kronor	årsavg. för hushållsel. kronor 1)	årsavg. för varmvatten. kronor 2)	inkl. prel. avgifter kronor	inkl. prel. avgifter. kronor			
1	11001	87	4 RK M	0,9462	81 728	7 856	2 362	91 946	7 662	2 156 443	1 093 557	3 250 000
2	11002	42	1 RK M F	0,5503	47 529	3 793	1 140	52 462	4 372	1 254 101	540 899	1 795 000
3	11003	77	3 RK M F	0,8522	73 613	6 953	2 091	82 657	6 888	1 942 328	852 672	2 795 000
4	11101	87	4 RK B	0,9462	81 728	7 856	2 362	91 946	7 662	2 156 443	1 093 557	3 250 000
5	11102	71	3 RK B F	0,8120	70 135	6 411	1 928	78 474	6 540	1 850 564	944 436	2 795 000
6	11103	91	4 RK B F	0,9730	84 046	8 217	2 471	94 734	7 895	2 217 618	1 077 382	3 295 000
7	11201	87	4 RK B	0,9462	81 728	7 856	2 362	91 946	7 662	2 156 443	1 293 557	3 450 000
8	11202	71	3 RK B F	0,8120	70 135	6 411	1 928	78 474	6 540	1 850 564	1 199 436	3 050 000
9	11203	91	4 RK B F	0,9730	84 046	8 217	2 471	94 734	7 895	2 217 618	1 332 382	3 550 000
10	11301	87	4 RK B	0,9462	81 728	7 856	2 362	91 946	7 662	2 156 443	1 538 557	3 695 000
11	11302	71	3 RK B	0,8120	70 135	6 411	1 928	78 474	6 540	1 850 564	1 399 436	3 250 000
12	11303	91	4 RK B F	0,9730	84 046	8 217	2 471	94 734	7 895	2 217 618	1 732 382	3 950 000
13	11401	87	4 RK B F	0,9462	81 728	7 856	2 362	91 946	7 662	2 156 443	2 038 557	4 195 000
14	11402	71	3 RK B	0,8120	70 135	6 411	1 928	78 474	6 540	1 850 564	1 544 436	3 395 000
15	11403	91	4 RK B F	0,9730	84 046	8 217	2 471	94 734	7 895	2 217 618	2 077 382	4 295 000
16	11501	87	4 RK B F	0,9462	81 728	7 856	2 362	91 946	7 662	2 156 443	2 538 557	4 695 000
17	11502	71	3 RK B	0,8120	70 135	6 411	1 928	78 474	6 540	1 850 564	1 944 436	3 795 000
18	11503	91	4 RK B F	0,9730	84 046	8 217	2 471	94 734	7 895	2 217 618	2 677 382	4 895 000
19	21001	87	4 RK M F	0,9462	81 728	7 856	2 362	91 946	7 662	2 156 443	938 557	3 095 000
20	21002	42	1 RK M	0,5503	47 529	3 793	1 140	52 462	4 372	1 254 101	540 899	1 795 000
21	21003	77	3 RK M	0,8522	73 613	6 953	2 091	82 657	6 888	1 942 328	852 672	2 795 000
22	21101	87	4 RK B F	0,9462	81 728	7 856	2 362	91 946	7 662	2 156 443	1 093 557	3 250 000
23	21102	71	3 RK B	0,8120	70 135	6 411	1 928	78 474	6 540	1 850 564	944 436	2 795 000
24	21103	91	4 RK B F	0,9730	84 046	8 217	2 471	94 734	7 895	2 217 618	1 077 382	3 295 000
25	21201	87	4 RK B F	0,9462	81 728	7 856	2 362	91 946	7 662	2 156 443	1 293 557	3 450 000
26	21202	71	3 RK B	0,8120	70 135	6 411	1 928	78 474	6 540	1 850 564	1 199 436	3 050 000
27	21203	91	4 RK B F	0,9730	84 046	8 217	2 471	94 734	7 895	2 217 618	1 332 382	3 550 000
28	21301	87	4 RK B F	0,9462	81 728	7 856	2 362	91 946	7 662	2 156 443	1 538 557	3 695 000
29	21302	71	3 RK B	0,8120	70 135	6 411	1 928	78 474	6 540	1 850 564	1 399 436	3 250 000
30	21303	91	4 RK B F	0,9730	84 046	8 217	2 471	94 734	7 895	2 217 618	1 632 382	3 850 000
31	21401	87	4 RK B F	0,9462	81 728	7 856	2 362	91 946	7 662	2 156 443	2 038 557	4 195 000
32	21402	71	3 RK B	0,8120	70 135	6 411	1 928	78 474	6 540	1 850 564	1 544 436	3 395 000
33	21403	91	4 RK B F	0,9730	84 046	8 217	2 471	94 734	7 895	2 217 618	1 877 382	4 095 000
34	21501	86	4 RK B F	0,9395	81 148	7 766	2 335	91 249	7 604	2 141 149	2 353 851	4 495 000
35	21502	71	3 RK B	0,8120	70 135	6 411	1 928	78 474	6 540	1 850 564	1 744 436	3 595 000
36	21503	91	4 RK B F	0,9730	84 046	8 217	2 471	94 734	7 895	2 217 618	2 377 382	4 595 000
37	21601	86	4 RK B F	0,9395	81 148	7 766	2 335	91 249	7 604	2 141 149	2 753 851	4 895 000
38	21602	71	3 RK B	0,8120	70 135	6 411	1 928	78 474	6 540	1 850 564	2 044 436	3 895 000
39	21603	91	4 RK B F	0,9730	84 046	8 217	2 471	94 734	7 895	2 217 618	2 932 382	5 150 000
40	31001	55	2 RK M	0,6711	57 963	4 967	1 493	64 423	5 369	1 529 392	620 608	2 150 000
41	31101	37	1 RK B	0,5167	44 631	3 341	1 005	48 977	4 081	1 177 632	217 368	1 395 000
42	31102	54	2 RK B	0,6643	57 383	4 876	1 466	63 725	5 310	1 514 098	735 902	2 250 000
43	31103	48	2 RK B	0,6241	53 905	4 334	1 303	59 542	4 962	1 422 335	372 665	1 795 000
44	31104	76	3 RK B	0,8455	73 033	6 863	2 063	81 959	6 830	1 927 034	867 966	2 795 000
45	31201	37	2 RK B	0,5503	47 529	3 341	1 005	51 875	4 323	1 254 101	295 899	1 550 000
46	31202	54	2 RK B	0,6643	57 383	4 876	1 466	63 725	5 310	1 514 098	835 902	2 350 000
47	31203	48	2 RK B	0,6241	53 905	4 334	1 303	59 542	4 962	1 422 335	627 665	2 050 000
48	31204	76	3 RK B	0,8455	73 033	6 863	2 063	81 959	6 830	1 927 034	1 122 966	3 050 000
49	31301	37	2 RK B	0,5503	47 529	3 341	1 005	51 875	4 323	1 254 101	395 899	1 650 000
50	31302	54	2 RK B	0,6643	57 383	4 876	1 466	63 725	5 310	1 514 098	980 902	2 495 000
51	31303	48	2 RK B	0,6241	53 905	4 334	1 303	59 542	4 962	1 422 335	872 665	2 295 000
52	31304	76	3 RK B	0,8455	73 033	6 863	2 063	81 959	6 830	1 927 034	1 322 966	3 250 000
53	31401	37	2 RK B	0,5503	47 529	3 341	1 005	51 875	4 323	1 254 101	540 899	1 795 000
54	31402	54	2 RK B	0,6643	57 383	4 876	1 466	63 725	5 310	1 514 098	1 135 902	2 650 000
55	31403	48	2 RK B	0,6241	53 905	4 334	1 303	59 542	4 962	1 422 335	1 172 665	2 595 000
56	31404	76	3 RK B	0,8455	73 033	6 863	2 063	81 959	6 830	1 927 034	1 467 966	3 395 000
57	31501	37	2 RK B	0,5503	47 529	3 341	1 005	51 875	4 323	1 254 101	640 899	1 895 000
58	31502	54	2 RK B	0,6643	57 383	4 876	1 466	63 725	5 310	1 514 098	1 280 902	2 795 000
59	31503	76	3 RK B	0,8455	73 033	6 863	2 063	81 959	6 830	1 927 034	1 822 966	3 750 000
60	31601	37	2 RK B	0,5503	47 529	3 341	1 005	51 875	4 323	1 254 101	895 899	2 150 000
61	31602	54	2 RK B	0,6643	57 383	4 876	1 466	63 725	5 310	1 514 098	1 480 902	2 995 000
62	31603	76	3 RK B	0,8455	73 033	6 863	2 063	81 959	6 830	1 927 034	2 122 966	4 050 000
63	41001	81	3 RK M	0,8791	75 931	7 314	2 199	85 444	7 120	2 003 504	791 496	2 795 000
64	41002	38	2 RK M	0,5570	48 109	3 431	1 032	52 572	4 381	1 269 395	80 605	1 350 000
65	41003	86	4 RK M F	0,9395	81 148	7 766	2 335	91 249	7 604	2 141 149	1 008 851	3 150 000
66	41101	91	4 RK B F	0,9730	84 046	8 217	2 471	94 734	7 895	2 217 618	932 382	3 150 000
67	41102	29	1 RK B	0,4630	39 994	2 619	787	43 400	3 617	1 055 280	294 720	1 350 000
68	41103	37	2 RK B	0,5503	47 529	3 341	1 005	51 875	4 323	1 254 101	240 899	1 495 000
69	41104	86	4 RK B F	0,9395	81 148	7 766	2 335	91 249	7 604	2 141 149	1 053 851	3 195 000
70	41201	91	4 RK B F	0,9730	84 046	8 217	2 471	94 734	7 895	2 217 618	1 277 382	3 495 000
71	41202	29	1 RK B	0,4630	39 994	2 619	787	43 400	3 617	1 055 280	439 720	1 495 000
72	41203	37	2 RK B	0,5503	47 529	3 341	1 005	51 875	4 323	1 254 101	395 899	1 650 000
73	41204	86	4 RK B F	0,9395	81 148	7 766	2 335	91 249	7 604	2 141 149	1 153 851	3 295 000
74	41301	91	4 RK B F	0,9730	84 046	8 217	2 471	94 734	7 895	2 217 618	1 632 382	3 850 000
75	41302	29	1 RK B	0,4630	39 994	2 619	787	43 400	3 617	1 055 280	539 720	1 595 000
76	41303	37	2 RK B	0,5503	47 529	3 341	1 005	51 875	4 323	1 254 101	540 899	1 795 000

G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Löp nr	Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andels- tal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter. kronor	Preliminär årsavg. för hushållsel. kronor 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten. kronor 2)	Årsavgift inkl. prel. avgifter kronor	Månadsavgift inkl. prel. avgifter. kronor	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
77	41304	86	4 RK B F	0,9395	81 148	7 766	2 335	91 249	7 604	2 141 149	1 353 851	3 495 000
78	41401	91	4 RK B F	0,9730	84 046	8 217	2 471	94 734	7 895	2 217 618	1 877 382	4 095 000
79	41402	29	1 RK B	0,4630	39 994	2 619	787	43 400	3 617	1 055 280	639 720	1 695 000
80	41403	37	2 RK B	0,5503	47 529	3 341	1 005	51 875	4 323	1 254 101	695 899	1 950 000
81	41404	86	4 RK B F	0,9395	81 148	7 766	2 335	91 249	7 604	2 141 149	1 553 851	3 695 000
82	41501	91	4 RK B F	0,9730	84 046	8 217	2 471	94 734	7 895	2 217 618	2 377 382	4 595 000
83	41502	29	1 RK B	0,4630	39 994	2 619	787	43 400	3 617	1 055 280	739 720	1 795 000
84	41503	37	2 RK B	0,5503	47 529	3 341	1 005	51 875	4 323	1 254 101	795 899	2 050 000
85	41504	86	4 RK B F	0,9395	81 148	7 766	2 335	91 249	7 604	2 141 149	1 853 851	3 995 000
86	41601	91	4 RK B F	0,9730	84 046	8 217	2 471	94 734	7 895	2 217 618	2 932 382	5 150 000
87	41602	29	1 RK B	0,4630	39 994	2 619	787	43 400	3 617	1 055 280	939 720	1 995 000
88	41603	37	2 RK B	0,5503	47 529	3 341	1 005	51 875	4 323	1 254 101	1 095 899	2 350 000
89	41604	86	4 RK B F	0,9395	81 148	7 766	2 335	91 249	7 604	2 141 149	2 153 851	4 295 000
90	51001	61	2 RK M	0,7113	61 441	5 508	1 656	68 605	5 717	1 621 156	873 844	2 495 000
91	51002	35	1 RK M	0,5033	43 472	3 161	950	47 583	3 965	1 147 044	297 956	1 445 000
92	51003	50	2 RK M	0,6375	55 065	4 515	1 358	60 938	5 078	1 452 922	542 078	1 995 000
93	51101	49	2 RK B	0,6308	54 485	4 425	1 330	60 240	5 020	1 437 629	657 371	2 095 000
94	51102	34	1 RK B	0,4966	42 892	3 070	923	46 885	3 907	1 131 750	413 250	1 545 000
95	51103	34	1 RK B	0,4966	42 892	3 070	923	46 885	3 907	1 131 750	413 250	1 545 000
96	51104	49	2 RK B	0,6308	54 485	4 425	1 330	60 240	5 020	1 437 629	657 371	2 095 000
97	51201	49	2 RK B	0,6308	54 485	4 425	1 330	60 240	5 020	1 437 629	757 371	2 195 000
98	51202	34	1 RK B	0,4966	42 892	3 070	923	46 885	3 907	1 131 750	463 250	1 595 000
99	51203	34	1 RK B	0,4966	42 892	3 070	923	46 885	3 907	1 131 750	463 250	1 595 000
100	51204	49	2 RK B	0,6308	54 485	4 425	1 330	60 240	5 020	1 437 629	757 371	2 195 000
101	51301	49	2 RK B	0,6308	54 485	4 425	1 330	60 240	5 020	1 437 629	857 371	2 295 000
102	51302	34	1 RK B	0,4966	42 892	3 070	923	46 885	3 907	1 131 750	513 250	1 645 000
103	51303	34	1 RK B	0,4966	42 892	3 070	923	46 885	3 907	1 131 750	513 250	1 645 000
104	51304	49	2 RK B	0,6308	54 485	4 425	1 330	60 240	5 020	1 437 629	857 371	2 295 000
105	51401	49	2 RK B	0,6308	54 485	4 425	1 330	60 240	5 020	1 437 629	957 371	2 395 000
106	51402	34	1 RK B	0,4966	42 892	3 070	923	46 885	3 907	1 131 750	563 250	1 695 000
107	51403	34	1 RK B	0,4966	42 892	3 070	923	46 885	3 907	1 131 750	563 250	1 695 000
108	51404	49	2 RK B	0,6308	54 485	4 425	1 330	60 240	5 020	1 437 629	957 371	2 395 000
109	51501	49	2 RK B	0,6308	54 485	4 425	1 330	60 240	5 020	1 437 629	1 137 371	2 575 000
110	51502	34	1 RK B	0,4966	42 892	3 070	923	46 885	3 907	1 131 750	663 250	1 795 000
111	51503	34	1 RK B	0,4966	42 892	3 070	923	46 885	3 907	1 131 750	663 250	1 795 000
112	51504	49	2 RK B	0,6308	54 485	4 425	1 330	60 240	5 020	1 437 629	1 137 371	2 575 000
113	61001	73	3 RK M	0,8254	71 294	6 592	1 982	79 868	6 656	1 881 152	968 848	2 850 000
114	61002	37	1 RK M	0,5167	44 631	3 341	1 005	48 977	4 081	1 177 632	417 368	1 595 000
115	61003	77	3 RK M	0,8522	73 613	6 953	2 091	82 657	6 888	1 942 328	1 052 672	2 995 000
116	61101	73	3 RK B	0,8254	71 294	6 592	1 982	79 868	6 656	1 881 152	1 068 848	2 950 000
117	61102	49	2 RK B	0,6308	54 485	4 425	1 330	60 240	5 020	1 437 629	657 371	2 095 000
118	61103	49	2 RK B	0,6308	54 485	4 425	1 330	60 240	5 020	1 437 629	657 371	2 095 000
119	61104	72	3 RK B	0,8187	70 715	6 502	1 955	79 172	6 598	1 865 858	1 084 142	2 950 000
120	61201	73	3 RK B	0,8254	71 294	6 592	1 982	79 868	6 656	1 881 152	1 213 848	3 095 000
121	61202	49	2 RK B	0,6308	54 485	4 425	1 330	60 240	5 020	1 437 629	757 371	2 195 000
122	61203	49	2 RK B	0,6308	54 485	4 425	1 330	60 240	5 020	1 437 629	757 371	2 195 000
123	61204	72	3 RK B	0,8187	70 715	6 502	1 955	79 172	6 598	1 865 858	1 229 142	3 095 000
124	61301	73	3 RK B	0,8254	71 294	6 592	1 982	79 868	6 656	1 881 152	1 313 848	3 195 000
125	61302	49	2 RK B	0,6308	54 485	4 425	1 330	60 240	5 020	1 437 629	857 371	2 295 000
126	61303	49	2 RK B	0,6308	54 485	4 425	1 330	60 240	5 020	1 437 629	857 371	2 295 000
127	61304	72	3 RK B	0,8187	70 715	6 502	1 955	79 172	6 598	1 865 858	1 329 142	3 195 000
128	61401	73	3 RK B	0,8254	71 294	6 592	1 982	79 868	6 656	1 881 152	1 468 848	3 350 000
129	61402	49	2 RK B	0,6308	54 485	4 425	1 330	60 240	5 020	1 437 629	907 371	2 345 000
130	61403	49	2 RK B	0,6308	54 485	4 425	1 330	60 240	5 020	1 437 629	907 371	2 345 000
131	61404	72	3 RK B	0,8187	70 715	6 502	1 955	79 172	6 598	1 865 858	1 429 142	3 295 000
132	61501	73	3 RK B	0,8254	71 294	6 592	1 982	79 868	6 656	1 881 152	1 713 848	3 595 000
133	61502	49	2 RK B	0,6308	54 485	4 425	1 330	60 240	5 020	1 437 629	1 137 371	2 575 000
134	61503	49	2 RK B	0,6308	54 485	4 425	1 330	60 240	5 020	1 437 629	1 137 371	2 575 000
135	61504	72	3 RK B	0,8187	70 715	6 502	1 955	79 172	6 598	1 865 858	1 684 142	3 550 000
SUMMA		8439	SUMMA	100,0000	8 637 605	762 040	229 123	9 628 768		227 909 992	151 940 008	379 850 000
Antal LGH		135	Differens	0,0010		-2	4	-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 är beräknad med 90 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 2) Preliminär årsavgift för varmvatten är beräknad med 27 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

Lägenhetsbeteckningar

Sammanställning, Bostäder

Egenhetsbeskrivning		Sammanställning, Bostäder	
RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.	Summa årsavgift	kronor	kr/m2
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.		9 628 768	1 141
B: Balkong, F: Förråd som ingår i bostadsrätten		379 850 000	45 011

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
1. RÄNTEKOSTNADER	5 228 400	5 199 644	5 170 888	5 142 131	5 113 375	5 084 619	4 940 838	4 797 057
Låneräntor	5 228 400	5 199 644	5 170 888	5 142 131	5 113 375	5 084 619	4 940 838	4 797 057
2. DRIFTSKOSTNADER	3 579 975	3 651 574	3 724 606	3 799 098	3 875 080	3 952 581	4 363 968	4 818 173
Driftskostnader	2 588 814	2 640 590	2 693 402	2 747 270	2 802 215	2 858 259	3 155 748	3 484 201
Prel. Driftkostnader	991 161	1 010 984	1 031 204	1 051 828	1 072 865	1 094 322	1 208 220	1 333 972
3. ÖVRIGA KOSTNADER	8 600	8 772	8 947	9 126	9 309	9 495	10 483	306 098
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	8 600	8 772	8 947	9 126	9 309	9 495	10 483	306 098
4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgifter	-102 200	-104 244	-106 328	-108 455	-110 625	-112 837	-124 580	-137 547
Hyror lokaler, P-platser mm	-102 200	-104 244	-106 328	-108 455	-110 625	-112 837	-124 580	-137 547
5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR	914 000	919 080	924 262	929 547	934 938	940 437	969 625	1 001 852
Amorteringar, lån	660 000	660 000	660 000	660 000	660 000	660 000	660 000	660 000
Avsättningar, underhåll	254 000	259 080	264 262	269 547	274 938	280 437	309 625	341 852
6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT								
Avskrivningar (årliga)	3 591 000	3 591 000	3 591 000	3 591 000	3 591 000	3 591 000	3 591 000	3 591 000
Årets bokföringsmässiga resultat	-2 677 000	-2 671 920	-2 666 738	-2 661 453	-2 656 062	-2 650 563	-2 621 375	-2 589 148
7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	304 000	563 080	827 342	1 096 889	1 371 827	1 652 264	3 140 858	4 784 388

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	4,36%	4,36%	4,36%	4,36%	4,36%	4,36%	4,36%	4,36%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	8 439	8 439	8 439	8 439	8 439	8 439	8 439	8 439

ÅRSavgIFT

Årsavgifter	9 628 775	9 674 826	9 722 375	9 771 448	9 822 077	9 874 295	10 160 334	10 785 633
Kostnader per m2 BOA	1 141	1 146	1 152	1 158	1 164	1 170	1 204	1 278

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 täcka föreningens kostnader (exkl avskrivning), amortering och fondavsättning. 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	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Beräknad enligt ekonomisk prognos								
Årsavgifter	9 628 775	9 674 826	9 722 375	9 771 448	9 822 077	9 874 295	10 160 334	10 785 633
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	1 141	1 146	1 152	1 158	1 164	1 170	1 204	1 278
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet								
Årsavgifter	10 827 949	10 867 405	10 908 358	10 950 836	10 994 870	11 040 492	11 293 554	11 885 875
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	1 283	1 288	1 293	1 298	1 303	1 308	1 338	1 408
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	9 628 775	9 710 626	9 795 765	9 884 285	9 976 291	10 071 886	10 607 553	11 544 944
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	1 141	1 151	1 161	1 171	1 182	1 193	1 257	1 368

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 procenhet 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 Newton, org nr: 769635-4385

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 tre 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. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Digital signerad

Advokat Joakim Grönwall

Advokat Kjell Karlsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående kostnadskalkyler och ekonomiska planer

**Bilaga till granskningsintyg avseende ekonomiska plan för
Brf Newton, org nr: 769635-4385.**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis	2022-06-23
Stadgar	2021-06-07
Entreprenadavtal Bonava Sverige AB	2021-05-24
Köpekontrakt fastighet	2021-05-24
Finansieringsoffert	2020-10-16
Accept finansieringsoffert	2020-10-07
Uppdatering villkor finansiering	2023-04-26
Skuldebrev Bonava AB	2021-10-05
Taxeringsvärdesberäkning	2023-04-05
Fastighetsdatautdrag	2022-06-16
Ritningar, systemhandlingar	2021-02-12
Ritningar för ändring av boytor	2022-06-10
Tidplan	2022-01-27
Fotografier över byggnationen	odaterade
Beslut bygglov	2020-08-26
Ändring bygglov	2022-05-17
Fullgörandegaranti	2021-06-15
Areaförteckning	2022-06-16

Verifikat

Titel: Ekonomisk plan Brf Newton

ID: a8ad7410-f090-11ed-8151-6169bf950534

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-05-12

Underskrifter

Hans Lindström
halifastighetskonsult@gmail.com
Signerat: 2023-05-12 11:29 BankID 195507020013, Hans Lindström

Hans Möller
hansolov.moller@telia.com
Signerat: 2023-05-12 20:42 BankID 194802121097, HANS-OLOV MÖLLER

Joakim Grönwall
joakim.gronwall@advokatdelta.se
Signerat: 2023-05-15 10:24 BankID 196001180212, JOAKIM GRÖNWALL

Anders Berg
anders@bergfastighetsjuridik.se
Signerat: 2023-05-12 12:57 BankID 196008061035, Lars Anders Berg
Kjell Karlsson
kjell.karlsson@advokatdelta.se
Signerat: 2023-05-13 04:52 BankID 196103300197, KJELL KARLSSON

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Ekonomisk Plan 230508.pdf	385.7 kB	0744 b189 52b9 da97 3779 760c 030e 38ae 2438 9148 330c 2919 5f0c be04 cc05 3d90
intyg plan Brf Newton Bonava maj 2023.pdf	16.1 kB	74a8 dd99 2060 8c9f fb49 8706 8876 d75a 2a1a b052 85ee ecca 5557 0f82 f3be 3913

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2023-05-12	08:51	Skapat Jeanette Sundvall, Bonava Sverige AB 5567264121. IP: 185.205.224.153
2023-05-12	11:29	Signerat Hans Lindström Genomfört med: BankID av Hans Lindström, 195507020013. IP: 155.4.232.141
2023-05-12	12:57	Signerat Anders Berg Genomfört med: BankID av Lars Anders Berg, 196008061035. IP: 94.255.166.170

Händelser

2023-05-12	20:42	Signerat Hans Möller Genomfört med: BankID av HANS-OLOV MÖLLER, 194802121097. IP: 217.213.100.239
2023-05-13	04:52	Signerat Kjell Karlsson Genomfört med: BankID av KJELL KARLSSON, 196103300197. IP: 94.191.152.26
2023-05-15	10:24	Signerat Joakim Grönwall Genomfört med: BankID av JOAKIM GRÖNWALL, 196001180212. IP: 151.236.200.163



Verifikat utfärdat av Egreement AB

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

Verifikation, version: 1.17