

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen

Logementet

Göteborg kommun, Västra Götalands 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 signerad

Bostadsrättsföreningen Logementet

Inger Holmberg

Jan Larsson

Christina Äng

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Logementet, som registrerats av Bolagsverket den 27 maj 2019, (namn och säte ändrat den 11 januari 2021) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under februari 2022 har bostadsrättsföreningen, på fastigheten Kviberg 28:5, Göteborgs kommun, påbörjat byggandet av två flerbostadshus med 102 st. bostadslägenheter samt 4 lokaler. Bygglov erhöles 2021-06-09.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under andra kvartalet 2023.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna ske mellan nov 2023 - mars 2024.

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

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

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

Fastigheten Kviberg 28:5, Göteborgs kommun förvärfvas från Bonava Kviberg 1 AB i enlighet med tecknat köpekontrakt.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören fullgörandegaranti. Som säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter enligt Bostadsrättslagen lämnas borgen av garantigivare godkänd av Bolagsverket.

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

Projektet finansieras av Swedbank.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Kviberg 28:5, Göteborg kommun
Fastighetsareal	c:a 5 220 m ²
Boarea	c:a 4 855 m ²
Lokalarea	c:a 183 m ²
Antal bostadslägenheter	102 st
Antal lokaler	4 st för centrum ändramål typ livsmedel, kontor m m
Byggnadens utformning	Två lamellhus
	Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bilplats	Det kommer att finnas 40 platser i garage. som kommer att förvaltas via delägarförvaltning. Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.
Prel. taxeringsvärde bostäder	160 000 000 kr
Prel taxeringsvärde lokal	2 566 000 kr
Prel taxeringsvärde garage	3 455 000 kr

Gemensamma Utrymmen

Teknikutrymme för el, tele och data, VVS/Fjärrvärme och undercentral i garage- och markplan. Städ med vask i markplan. Cykelrum i garaget samt cykelställ på gård. Barnvagns-/rullstolsförråd på entreplan. Alla lägenheter har ett förråd antingen på vind eller i lägenhet.

Ledningsrätter och servitut

Ledningsrätt

En ledningsrätt belastar fastigheten Kviberg 28:5.

Nr 1

Ändamål: Vatten.

Servitut

Ett servitut belastar fastigheten Kviberg 28:5.

Nr 1

Ändamål: Tillträde

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten Kviberg 28:5 har femtiofyra andelar i gemensamhetsanläggningen Kviberg GA:33.
Gemensamhetsanläggningen omfattar följande:

- 1 Underjordiskt garage med tillhörande ramp och anordningar för garagets funktion, som belysning, garageport, elledningar, ventilation, laddstationer m m.
- 2 Hiss med utrustning och anordningar för hissens funktion och användning inom garaget.
- 3 Inomkvartersgata.
- 4 Parkering.
- 5 Gård inkl gångvägar och grönytor, sopkärl under jord för avfallshantering, belysning inom gården samt belysningsarmaturer monterade på bostadshusen.
- 6 Dagvatten med anordningar som behövs för anläggningens funktion.

I gemensamhetsanläggningen Kviberg GA:33 deltar 3 fastigheter, Kviberg 28:5, Kviberg 28:6 och Kviberg 28:7. För anläggningen har nödvändigt utrymme upplåtits i deltagande fastigheter. Varje deltagande fastighet har 23 andelar utom fastigheten Kviberg 28:5, som har 54 andelar i gemensamhetsanläggningen, alltså 54/100-delar.
Anläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning.
Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilka har beslutats av Lantmäterimyndigheten.

Fastigheten Kviberg 28:5 har 7329 andelar i gemensamhetsanläggningen Kviberg GA:22.
Gemensamhetsanläggningen omfattar följande:

1. Väg

I gemensamhetsanläggningen Kviberg GA:22 deltar 7 fastigheter, Kviberg 741:27, Kviberg 741:169, Kviberg 28:3, Kviberg 28:4, Kviberg 28:5, Kviberg 28:6 och Kviberg 28:7. För anläggningen har nödvändigt utrymme upplåtits i deltagande fastigheter. Kviberg 28:5 har 7329/27847-delar
Anläggningen kommer att förvaltas via en samfällighetsförening
Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilka har beslutats av Lantmäterimyndigheten.

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA nätet.
Uppvärmning	Fjärrvärme med vattenburna radiatorer.
Undercentral	För fjärrvärme och VA.
El	Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet samt till lokaler.
Ventilation	FTX-system.
TV/Tele/Data	TV, IP-telefoni och bredband
Hiss	Fem trapphissar.
Post / tidningar	Postboxar i entréhall och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Sophantering	Sophantering på gårdsplan.
Parkering	Garage med 40 platser.
Ingår i GA:33	Inomkvartersgator, boulebana, innergård, pergola, markparkeringar m m

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på källargarage.
Antal våningar:	Sex våningar med vind i hus A och B.
Stomme:	Bjälklag och väggar i betong. Utfackningsväggar med isolerad regelstomme Stålpelare i ytterväggar.
Ytterväggar:	Fasadbeklädnad i tegel.
Yttertak:	Plåt på takkonstruktion av trä.
Bjälklag:	Betongbjälklag.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betongväggar samt gipsklädd regelstomme.
Lägenhetsdörrar:	Målade säkerhetsdörrar av stål.
Innerväggar:	Gips med stålregelstomme samt betong.
Balkonger:	Betongplatta med balkongräcke av pinnräcke på pulver lackerat plattstål.
Uteplatser:	Belagd med betongplattor.
Fönster och fönsterdörrar:	Bågar av trä med utvändig beklädnad av aluminium och med isolerrutor.
Entréer:	Entrépartier av stål/aluminium och glas. Dörrautomatik o passagesystem med kod och tagg.
Trapphus:	Golv i entréhall bekläds med terrazzo. Övriga golv, sättsteg och plansteg av terrazzo. Trappräcken av målat smide.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Klinker	Målade	Målat	Förvaring enl planritning
Vardagsrum	Ekparkett	Målade	Målat	
Sovrum	Ekparkett	Målade	Målat	Förvaring enl planritning
Kök	Ekparkett	Målade	Målat	Skåpsnickerier och utförande enl
WC / Dusch / Tvätt	Klinker	Kakel	Lackerad vit plåt, spotlights	Inredning och utrustning enligt planritning. Kombinerad tvätt och tork.
Klädkammare	Ekparkett	Målade	Målat	Inredning enl planritning.
Passage	Ekparkett	Målade	Målat	Förvaring enl planritning

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 inklusive investeringsmoms	324 915 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	324 965 000

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)	22 200 000	4,16%	923 520		222 000	1 145 520
Fastighetslån nr 2 1b)	29 600 000	4,07%	1 203 980		296 000	1 499 980
Fastighetslån nr 3 1c)	22 200 000	4,03%	894 660		222 000	1 116 660
Summa fastighetslån	74 000 000					
Avdragsrätt mervärdesskatt 3)	5 800 000					
Upplåtelseavgifter	61 291 231					
Insatser	183 873 769					
Summa finansiering	324 965 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			3 022 160	---	740 000	3 762 160

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 3 år. År 1-16 rak amortering, därefter beräknas lånet vara amorterat på 50 år.

Not 1c) Lånets bindningstid är 5 år. År 1-16 rak amortering, därefter beräknas lånet vara amorterat på 50 år.

Not 3) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Den ekonomiska planen förutsätter att lokalerna kommer att hyras ut till mervärdesskattepliktig hyresgäst under minst 10 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 2 133 400 kr.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader</u>	SEK	SEK
Räntekostnader	3 022 160	
Amortering	740 000	
Summa kapitalkostnader		3 762 160
<u>Driftskostnader</u>		
Fastighetsskötsel	239 000	
Ekonomisk förvaltning	89 000	
Styrelse och revisorer	91 000	
Vattenförbrukning gemensam, fast	229 000	
Prel. varmvattenförbrukning i bostad	305 865	
Uppvärmning gemensam, fast	238 000	
Elförbrukning, gemensam, fast	239 000	
Prel. elförbrukning i bostad	770 003	
Mätavläsning	34 000	
Löpande underhåll	19 000	
Snöröjning	15 000	
Abonnemang fast avgift Vattenmätare	37 500	
Försäkring	61 000	
Prel. TV/Tele/Data, grundutbudet	206 550	
Gemensamhetsanläggning	222 572	
Hissar	87 000	
Driftmarginal	5 038	
Summa driftskostnader		2 888 528
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/garage	60 210	
Summa övriga kostnader		60 210
<u>Avsättningar för fastighetsunderhåll</u>	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m ² BOA).	152 000	
Summa avsättningar		152 000
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR		6 862 898

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 i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	4 855 m ²	1 001 kr/m ² år	4 861 503	
Årshyra lokaler, inkl drift 1)	<i>Vakansgrad 10 %.</i> 183 m ²	2 000 kr/m ² år	329 400	
Årshyra lokaler, fastighetskatt 2)			25 660	
Intäkt bilplatser, garage	<i>Vakansgrad 10 %.</i> 40 st	792 kr/månad	342 144	
Intäkt bilplatser, öppna	<i>Vakansgrad 10 %.</i> 4 st	504 kr/månad	21 773	
Årsavgift för prel kostnad ink moms för varmvattenförbrukning, bostäder		63 kr/m ² år	305 865	
Årsavgift för prel kostnad ink moms för hushållsel, bostäder		159 kr/m ² år	770 003	
Årsavgift ink moms för TV/tele/data (grundutbud), bostäder		2 025 kr/lgh år	206 550	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				6 862 898

1) För kommersiell lokal skall hyresgästen, om föreningen registrerar sig för frivillig skattskyldighet för lokalen, utöver redovisad årshyra också erlägga en tilläggsårsavgift, som motsvarar mervärdesskatten på årshyran.

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

* Garageanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning, som anlitar ett P-bolag för att sköta uthyrningen via separata hyresavtal. Enligt beräkningen för år 1 så erlägger kund 1 100 kr/mån resp 700 kr/mån per p-plats varav 792 kr/mån resp 504 kr/mån per p-plats går tillbaka till bostadsrättsföreningen.
Eventuellt överskott/underskott fördelas till respektive bostadsrättsförening enligt andelstal.

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	66 934
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	50 497
Belåning kr per m2 BOA	15 242
Belåning kr per m2 BOA + LOA	14 688
Årsavgift kr per m2 BOA	1 265 inkl. prel. debitering 222 kr/m2 år.
Driftskostnader kr per m2 BOA + LOA	573 inkl. prel. debitering 222 kr/m2 år.
Hysesintäkter kr per m2 LOA	2 000
Kassaflöde kr per m2 BOA	42
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA + LOA	454
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m2 BOA + LOA	177

G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Löp nr	Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andelstal %	Årsavgift	Preliminär	Preliminär	Årsavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Insats kr	Upplåtelseavgift, kr	Summa insats och uppl. avg. kr
					exkl. prel. avgifter. kronor	årsavg. för hushållsel. kronor 1)	årsavg. för varmvatten. kronor 2)	för media. kronor 4)	inkl. prel avgifter kronor	inkl. prel. avgifter. kronor			
84	22-1101	32	1 RK B F	0,7672	37 297	5 075	2 016	2 025	46 413	3 868	1 410 646	359 354	1 770 000
85	22-1102	51	2 RK B F	1,0229	49 729	8 089	3 213	2 025	63 056	5 255	1 880 861	464 139	2 345 000
86	22-1103	65	3 RK B F	1,2254	59 571	10 309	4 095	2 025	76 000	6 333	2 253 115	841 885	3 095 000
87	22-1104	51	2 RK B F	1,0229	49 729	8 089	3 213	2 025	63 056	5 255	1 880 861	514 139	2 395 000
88	22-1201	32	1 RK B F	0,7672	37 297	5 075	2 016	2 025	46 413	3 868	1 410 646	384 354	1 795 000
89	22-1202	51	2 RK B F	1,0229	49 729	8 089	3 213	2 025	63 056	5 255	1 880 861	514 139	2 395 000
90	22-1203	65	3 RK B F	1,2254	59 571	10 309	4 095	2 025	76 000	6 333	2 253 115	891 885	3 145 000
91	22-1204	51	2 RK B F	1,0229	49 729	8 089	3 213	2 025	63 056	5 255	1 880 861	564 139	2 445 000
92	22-1301	32	1 RK B F	0,7672	37 297	5 075	2 016	2 025	46 413	3 868	1 410 646	409 354	1 820 000
93	22-1302	51	2 RK B F	1,0229	49 729	8 089	3 213	2 025	63 056	5 255	1 880 861	614 139	2 495 000
94	22-1303	65	3 RK B F	1,2254	59 571	10 309	4 095	2 025	76 000	6 333	2 253 115	941 885	3 195 000
95	22-1304	51	2 RK B F	1,0229	49 729	8 089	3 213	2 025	63 056	5 255	1 880 861	664 139	2 545 000
96	22-1401	32	1 RK B F	0,7672	37 297	5 075	2 016	2 025	46 413	3 868	1 410 646	434 354	1 845 000
97	22-1402	51	2 RK B F	1,0229	49 729	8 089	3 213	2 025	63 056	5 255	1 880 861	664 139	2 545 000
98	22-1403	65	3 RK B F	1,2254	59 571	10 309	4 095	2 025	76 000	6 333	2 253 115	1 091 885	3 345 000
99	22-1404	51	2 RK B F	1,0229	49 729	8 089	3 213	2 025	63 056	5 255	1 880 861	714 139	2 595 000
100	22-1501	50	2 RK B F	1,0123	49 211	7 930	3 150	2 025	62 316	5 193	1 861 269	783 731	2 645 000
101	22-1502	55	2 RK B F	1,0655	51 801	8 723	3 465	2 025	66 014	5 501	1 959 230	885 770	2 845 000
102	23-1001	30	1 RK M F	0,7459	36 261	4 758	1 890	2 025	44 934	3 745	1 371 461	298 539	1 670 000
SUMMA		4855	SUMMA	100,0000	4 861 532	770 014	305 865	206 550	6 143 961		183 873 769	61 291 231	245 165 000
Antal LGH		102	Differens	0,0013									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 159 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 2) Preliminär årsavgift för varmvatten är beräknad med 63 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 4) Preliminär årsavgift för media är beräknad med 2025 kr/lgh år.

Lägenhetsbeteckningar

Sammanställning, Bostäder

Lägenhetsbeteckningar	Summa årsavgift	kronor	kr/m ²
RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.			
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.	Summa insats och upplåtelseavgift	6 143 961	1 265
B: Balkong, F: Förråd som ingår i bostadsrätten		245 165 000	50 497

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035	2040
1. RÄNTEKOSTNADER	3 022 160	2 991 938	2 961 717	2 931 495	2 901 274	2 871 052	2 719 944	2 568 836
Låneräntor	3 022 160	2 991 938	2 961 717	2 931 495	2 901 274	2 871 052	2 719 944	2 568 836
2. DRIFTSKOSTNADER	2 888 528	2 946 298	3 005 224	3 065 329	3 126 635	3 189 168	3 521 099	3 887 579
Driftskostnader	1 606 110	1 638 232	1 670 997	1 704 417	1 738 505	1 773 275	1 957 839	2 161 614
Prel. Driftkostnader	1 282 418	1 308 066	1 334 227	1 360 912	1 388 130	1 415 893	1 563 260	1 725 985
3. ÖVRIGA KOSTNADER	60 210	61 414	62 642	63 895	65 173	66 477	73 396	307 956
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	60 210	61 414	62 642	63 895	65 173	66 477	73 396	307 956
4. INTÅKTER EXKL ÅRSavgIFTER	-718 977	-733 356	-748 024	-762 984	-778 243	-793 808	-876 427	-967 645
Hyror lokaler, P-platser mm	-718 977	-733 356	-748 024	-762 984	-778 243	-793 808	-876 427	-967 645
5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR	892 000	895 040	898 141	901 304	904 530	907 821	925 288	944 573
Amorteringar, lån	740 000	740 000	740 000	740 000	740 000	740 000	740 000	740 000
Avsättningar, underhåll	152 000	155 040	158 141	161 304	164 530	167 821	185 288	204 573
6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT								
Avskrivningar (årliga)	2 133 400	2 133 400	2 133 400	2 133 400	2 133 400	2 133 400	2 133 400	2 133 400
Årets bokföringsmässiga resultat	-1 241 400	-1 238 360	-1 235 259	-1 232 096	-1 228 870	-1 225 579	-1 208 112	-1 188 827
7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	202 000	357 040	515 181	676 485	841 015	1 008 836	1 899 650	2 883 182

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	4,08%	4,08%	4,08%	4,08%	4,08%	4,08%	4,08%	4,08%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	4 855	4 855	4 855	4 855	4 855	4 855	4 855	4 855

ÅRSavgIFT

Årsavgifter	6 143 921	6 161 335	6 179 700	6 199 040	6 219 369	6 240 710	6 363 300	6 741 299
Kostnader per m2 BOA	1 265	1 269	1 273	1 277	1 281	1 285	1 311	1 389

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	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035	2040
Beräknad enligt ekonomisk prognos								
Årsavgifter	6 143 921	6 161 335	6 179 700	6 199 040	6 219 369	6 240 710	6 363 300	6 741 299
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	1 265	1 269	1 273	1 277	1 281	1 285	1 311	1 389
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet								
Årsavgifter	6 884 646	6 894 653	6 905 611	6 917 543	6 930 465	6 944 399	7 029 953	7 370 916
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	1 418	1 420	1 422	1 425	1 427	1 430	1 448	1 518
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	6 143 921	6 190 220	6 238 916	6 290 083	6 343 798	6 400 137	6 724 141	7 353 953
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	1 265	1 275	1 285	1 296	1 307	1 318	1 385	1 515

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

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

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

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Logementet, org. nr: 769637-5653

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.

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.

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.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Digitalt signerat intyg

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 för Brf Logementet

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2021-01-11
2. Registreringsbevis	2022-07-13
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2022-05-20
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2022-05-20
5. Kreditoffert Swedbank	2021-08-31
6. Aktuella räntor	2023-04-05
7. Utdrag från fastighetsregistret	2023-02-14
8. Beräkning av taxeringsvärde	2023-03-31
9. Bygglövsbeslut	2021-06-09
10. Information från kontrollansvarig	2023-03-23
11. Diverse bekräftelser enligt mail	2023-03-31
12. Beräkning av fastighetsavgift	Odaterad
13. Ritning A-400-1-1513	2022-10-17
14. Ritning A-400-1-1512	2022-10-17
15. Ritning A-400-1-1511	2022-10-17
16. Ritning A-400-1-1510	2022-10-17
17. Ritning A-400-1-21512	2022-10-17
18. Ritning A-400-1-21511	2022-10-17
19. Omprövning av Kviberg ga:22	2022-04-25
20. Lägenhetsförteckning	2023-02-03
21. Tillträdesförteckning	2023-02-03
22. Lantmäteriförrättning	2021-02-26
23. Bekräftelse av antal parkeringsplatser	2023-04-11

Verifikat

Titel: Ekonomisk plan Brf Logementet

ID: 71bf2190-d9db-11ed-a63a-8b0d76fc2621

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-04-13

Underskrifter

Inger Holmberg

inger.holmberg@newsec.se

Signerat: 2023-04-13 11:34 BankID [REDACTED] NGER

HOLMBERG

Jan Larsson

jl@finanssupport.com

Signerat: 2023-04-13 14:41 BankID [REDACTED] AN LARSSON

Åsa Lennmor

asa.lennmor@fylgia.se

Signerat: 2023-04-13 16:05 BankID [REDACTED] SA LENNMOR

Christina Äng

christina.ang@telia.com

Signerat: 2023-04-13 12:18 BankID [REDACTED]

CHRISTINA ÄNG

Johan Widen

jw@brfexperten.se

Signerat: 2023-04-13 15:45 BankID [REDACTED]

JOHAN WIDÉN

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Ekonomisk Plan.pdf	402.7 kB	4193 3591 f7d1 86ea 2ccf 3939 99a2 1cb3 3138 ddac 3730 b567 84e9 a73e f0e0 4e4a
Intyg Brf Logementet.pdf	19.7 kB	3d00 c8f9 8bba 5c6a 4776 a733 b4df 1d6d 5e33 860d 24c8 3a27 4b1a d9dd afac b32b

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2023-04-13	11:21	Skapat Jeanette Sundvall, Bonava Sverige AB [REDACTED]: 82.209.128.218
2023-04-13	11:34	Signerat Inger Holmberg Genomfört med: BankID av INGER HOLMBERG, [REDACTED]: 195.67.79.2
2023-04-13	12:18	Signerat Christina Äng Genomfört med: BankID av CHRISTINA ÄNG, [REDACTED]: 217.208.31.2
2023-04-13	14:41	Signerat Jan Larsson Genomfört med: BankID av JAN LARSSON, [REDACTED]: 81.235.198.83

Händelser

2023-04-13	15:45	Signerat Johan Widen Genomfört med: BankID av JOHAN WIDÉN, [REDACTED] IP: 49.249.53.58
2023-04-13	16:05	Signerat Åsa Lennmor Genomfört med: BankID av ÅSA LENNMOR, [REDACTED] IP: 176.10.207.230



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