

ORG.NR: 769639-4555

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Diskuskastaren

Uppsala kommun, Uppsala län.

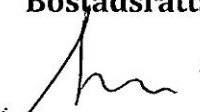
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

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

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Uppsala den 14 september 2021

Bostadsrättsföreningen Diskuskastaren


Anders Berg


Rebecca Garcia


Patrik Zander



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Diskuskastaren, som registrerats av Bolagsverket den 8 januari 2021, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under sommaren 2021 har bostadsrättsföreningen, på fastigheten Kvarngärdet 56:20 och Del av fastigheten Kvarngärdet 56:6, Uppsala kommun, påbörjat byggandet av ett flerbostadshus med 63 st. bostadslägenheter och 2 st kommersiella lokaler. Bygglov erhöles den 4 november 2019.

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

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna ske under perioden november 2022 - mars 2023.

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 Kvarngärdet 56:20 samt del av Kvarngärdet 56:6, Uppsala kommun har förvärvats från Bonava Sverige AB i enlighet med tecknat köpekontrakt.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören fullgörandegaranti

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

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är brandförsäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde inkl bostadsrättstillägg. I denna ingår även ansvars- och allriskförsäkring.

Projektet finansieras av Handelsbanken och Bonava AB.



B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckningar	Kvarngärdet 56:20 samt del av Kvarngärdet 56:6, Uppsala
Fastighetsareal	c:a 1 300 m ²
Boarea	c:a 4 507 m ²
Byggtotalyta, ljus BTA	c:a 5 898 m ²
Antal bostadslägenheter	63 st.
Antal lokaler	2 st
LOA	c:a 168 m ²
Byggnadens utformning	Ett flerbostadshus
Bilplats	Bostadsrättsföreningen disponerar 33 bilplatser i garage. Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal. Föreningens bilplatser kommer att momsregistreras.
Prel. taxeringsvärde bostäder	129 000 000 kr
Prel. taxeringsvärde lokaler	2 106 000 kr
Prel. taxeringsvärde garage	2 046 000 kr

Gemensamma utrymmen

Teknikutrymme för el, tele och data. Teknikutrymmen för VVS/Fjärrvärme. Undercentral i källare inkl. städ med vask. Förråd. Cykelförråd i källarplan med ingång via garage samt cykelställ på gård. Barnvagnsrum/Rullstol i källare. Alla lägenheter har ett förråd beläget i källare.

Ledningsrätter och servitut m m

Ledningsrätt

Två ledningsrätter kommer att belasta fastigheten Kvarngärdet 56:20 samt Del av Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet).

Nr 1 Ändamål: Fjärrvärmeledning

Nr 2 Ändamål: Elledningar för starkström

Servitut

Fastigheten Kvarngärdet 56:20 samt Del av Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet) kommer att omfattas av två servitut.

- Nr 1 Ändamål:** Rätt att nyttja förskolegård kvälls- och helgtid.
Belastar grannfastigheten Kvarngärdet 56:17.
- Nr 2 Ändamål:** Belastar fastigheten Kvarngärdet 56:20 samt Del av 56:6 (stamfastighet) avseende takavvattning från högre beläget tak (mindre del) på grannfastigheten Kvarngärdet 56:17 ned på Kvarngärdet 56:20's tak..

Nyttjanderätt

- Fastigheten Kvarngärdet 56:20 samt Del av Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet) kommer att omfattas av ett nyttjanderättsavtal.
- Ändamål:** Ömsesidig rätt att nyttja kvarterets innergårdar. Avtalet omfattar samtliga sex fastigheter inom projektet Kapellgärdet Arena, dvs. Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet), 56:15, 56:16, 56:17, 56:18 och 56:20

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten Kvarngärdet 56:20 samt Del av Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet) ingår i fem gemensamhetsanläggningar, Kvarngärdet ga: 30 och :31 samt Kvarngärdet ga:38, ga:39 och ga:40.

- ga:30** Gångbana, dagvattenledningar med fördröjningsmagasin, pumpbrunn och brandjalusi, samt övriga för anläggningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar.
Avser fastigheterna 56:6 (stamfastighet), 56:15, 56:16, 56:17, 56:18 och 56:20, Uppsala kommun.
För anläggningen har nödvändigt utrymme upplåtits i deltagande fastigheter.
Andelstalet är 4 403 / 26 053.
Förvaltning av Kvarngärdet ga:30 kommer att ske via delägarförvaltning/samfällighetsförening.
Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilka har beslutats av Lantmäterimyndigheten.
- ga:31** Gemensam grundläggning, bärande konstruktion och bjälklag inom del av garage, samt övriga för anläggningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar.
Avser fastigheterna 56:6 (stamfastighet), 56:15, 56:16, 56:17, 56:18 och 56:20, Uppsala kommun.
För anläggningen har nödvändigt utrymme upplåtits i deltagande fastigheter.
Andelstalet är 4 / 24.
Förvaltning av Kvarngärdet ga:31 kommer att ske via delägarförvaltning/samfällighetsförening.
Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilka har beslutats av Lantmäterimyndigheten.
- ga:38** Garage, med för garagets funktion erforderliga tekniska utrymmen, samt övriga för anläggningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar.
Avser fastigheterna Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet), 56:17, 56:18 och 56:20 Uppsala kommun.
För anläggningen har nödvändigt utrymme upplåtits i deltagande fastigheter.
Andelstalet är 3 888 / 12 684.
Förvaltning av Kvarngärdet ga:38 kommer att ske via delägarförvaltning/samfällighetsförening.
Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilka har beslutats av Lantmäterimyndigheten.

- ga:39 Innergård / förgårdsmark innehållande kommunikationsytor, gräsytor och planteringsytor, trädvegetation, lekutrustning på innergården samt gårdsbelysning. Cykelförråd. Utrymmen och anordningar för avfallshantering, utrymmen, ledningar och anordningar för teknisk försörjning såsom fjärrvärme, elledningar, dagvattenledningar, VA-ledningar, gemensamt abonnemang för VA, resp. fjärrvärme och el-abonnemang (ga), utrymmen och anordningar för gårdsförråd, kombinerat mötes- och övernattningsrum och en takterrass med tillhörande utrymmen, samt övriga för anläggningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar. Vattenutkastare att nyttjas för skötsel av de gemensamma ytorna.
Avser fastigheterna Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet), 56:17, 56:18 och 56:20 Uppsala kommun. För anläggningen har nödvändigt utrymme att upplåtits i deltagande fastigheter. Andelstalet är 3 888 / 12 684.
Förvaltning av Kvarngärdet ga:39 kommer att ske via delägarförvaltning/samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilka har beslutats av Lantmäterimyndigheten.
- ga:40 Trapphus med hiss, samt övriga för anläggningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar. Avser fastigheterna 56:6 (stamfastighet), 56:17, 56:18 och 56:20 Uppsala kommun. För anläggningen har nödvändigt utrymme att upplåtits i deltagande fastigheter. Andelstalet är 3,3 / 100,0.
Förvaltning av Kvarngärdet ga:40 kommer att ske via delägarförvaltning/ 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 via en gemensamhetsanläggning. VA-abonnemanget kommer att delas med grannfastigheterna Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet), 56:17 och 56:18.
- Uppvärmning Fjärrvärme. Värmeväxling (återvinning) av frånluften samt avloppsåtervinning av del av spillvattenanläggningen. Värme-distribution inomhus från undercentral till termostatregerade vattenradiatorer. Fjärrvärmeabonnemanget delas med grannfastigheterna Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet), 56:17 och 56:18.
- Undercentral Värmeväxlare ansluten till det allmänna nätet belägen i UC i källarplan tillsammans med cirkulationspumpar samt styr- och reglerutrustning. Utrymmet/anordningarna delas med grannfastigheterna Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet), 56:17 och 56:18.
- El Fastighetsmätare och individuella undermätare till respektive lägenhet i elcentral.
- Ventilation Till- och frånluftsystem med värmeväxling av frånluften.
- TV/Tele/Data Fastigheten är ansluten till ett fibernät.
- Hiss Tre stycken trapphushissar.
- Post / tidningar Postboxar i entréhall på bottenplanet och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
- Tvättstuga Ingen gemensam tvättstuga, varje lägenhet har tvättmaskin och torktumlare, alt. kombimaskin.
- Sophantering Soprum för hushållssopor och källsortering finns belägna i fastigheterna Kvarngärdet 56:18 och 56:20. Utrymmena/anordningarna delas med grannfastigheterna Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet), 56:17 och 56:18.

Cykel	Cykelförråd i ett flertal utrymmen i källarplan samt cykelställ på innergård och förgårdsmark. Utrymmena/anordningarna delas med grannfastigheterna Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet) 56:17 och 56:18.
Styrelserum/ Övernattning	Beläget i markplan mot innergården, finns gemensamt Styrelserum/Övernattning komplett med RWC och pentry. Utrymmena delas med grannfastigheterna Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet), 56:17 och 56:18.
Takterrass	På plan 17, trapphus 4, finns en gemensam takterrass/spa-avdelning komplett med Pentry, Bastu/Relax/Wc-D, vistelserum (benämnt Hobbyrum på ritning) och RWC samt en kallförrådsyta belägen på vinden - kallförråd. Utrymmena delas med grannfastigheterna Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet), 56:17 och 56:18.
Förråd	Beläget i markplan på fastigheten Kvarngärdet 56:18 i anslutning till innergården, finns gemensamt förråd. Utrymmet delas med grannfastigheterna Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet), 56:17 och 56:18.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålad platta.
Antal våningar:	Källarvåning + sju bostadsvåningar samt fläktrum på vind.
Stomme:	Bärande väggar i betong. Stålpelare i yttervägg.
Ytterväggar:	Träfasad av skiffer / värmebehandlat trä.
Yttertak:	Takpapp på takkonstruktion av trä.
Bjälklag:	Betongbjälklag.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betongväggar.
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörr med säkerhetslås, ringklocka och tittöga.
Innerväggar:	Gips med stålregelstomme samt betongväggar.
Balkonger:	Betongplatta med räcken av typ pinnräcke / glasräcke.
Takterrass	Betongplatta med räcken av typ glasräcke monterat på takkrönet
Uteplatser:	Belagda med trätrall.
Fönster och fönsterdörrar:	Bågar av trä med utvändig beklädnad av aluminium.
Entréer:	Entrépartier av aluminium. Vid huvudentrén kodlås och porttelefon.
Trapphus:	Golv i entréhall plan 10 och i källarplan, plan 09, beläggs med terrazzo. Trappor och vilplan i entréplan är belagda med terrazzo, övriga våningar ovan är belagda med linoleum, Målade väggar av betong. Tak av målad betong, vissa delar inklädda med akustikplattor. Trappräcken av målat smide.

h
48

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Ekparkett, klinker enl. planritning	Målade	Målat	Förekommande skåpinredning enligt A-ritning
Vardagsrum/Allrum	Ekparkett	Målade	Målat	Fönsterbänkar av kvartskomposit.
Sovrum /Arbetsrum	Ekparkett	Målade	Målat	Förekommande skåpinredning enligt A-ritning. Fönsterbänkar av kvartskomposit.
Kök	Ekparkett	Målade	Målat	Skåpinredning, vitvaror och stänkskydd ovan diskbänk enligt A-ritning.
Bad-Tvätt WC/D-Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Förekommande inredning och utrustning enligt A-ritning. Tvättmaskin och tumlare, alt kombimaskin i alla lägenheter. Komfortgolvvärme (El) och handukstork (El). Takbelysning
WC/D	Klinker	Kakel	Målat	Förekommande inredning och utrustning enligt A-ritning. Komfortgolvvärme (El) och handukstork (El) Takbelysning
WC	Klinker	Målade, stänkskydd av kakel vid handfat	Målat	Förekommande inredning och utrustning enligt A-ritning
Klädkammare	Parkett	Målade	Målat	Förekommande inredning enligt A-ritning.
Alkov	Parkett	Målade	Målat	Förekommande inredning enligt A-ritning.
Passage (i lgh) Bastu i lgh 4-1602	Parkett Klinker	Målade Bastupanel	Målat Bastupanel	Förekommande inredning enligt A-ritn, Bastuaggregat

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

Kortfattad rumsbeskrivning, lokaler

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Lokal 1-2	Parkett	Målade	Målat	

Lokalernas planlösningar etc. framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt	238 540 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	238 590 000

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)	18 795 000		451 080		169 155	620 235
Fastighetslån nr 2 1b)	25 060 000	2,40%	601 440		225 540	826 980
Fastighetslån nr 3 1c)	18 795 000	2,40%	451 080		169 155	620 235
Summa fastighetslån	62 650 000					
Avdragsrätt mervärdesskatt 3)	3 765 000					
Upplåtelseavgifter	68 869 998					
Insatser	103 305 002					
Summa finansiering	238 590 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			1 503 600	---	563 850	2 067 450

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

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

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

Not 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 kostnader och intäkter.

Avskrivning sker med K2 regelverk.

Avskrivning år 1 är beräknad till 1 772 600 kr.

h
8

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader</u>	SEK	SEK
Räntekostnader	1 503 600	
Amortering	563 850	
Summa kapitalkostnader		2 067 450

<u>Driftskostnader</u>		
Fastighetsskötsel	125 000	
Ekonomisk förvaltning	77 000	
Styrelse och revisorer	55 000	
Vattenförbrukning gemensam, fast	200 000	
Prel. varmvattenförbrukning i bostad	103 661	
Uppvärmning gemensam, fast	141 000	
Elförbrukning, gemensam, fast	127 000	
Prel. elförbrukning i bostad	225 350	
Mätavläsning	12 500	
Löpande underhåll	10 000	
Renhållning	73 000	
Försäkring	36 000	
Tv/Tele/Data, grundutbudet	133 000	
Gemensamhetsanläggning	100 000	
Hissar	22 500	
Drift garage	19 000	
Övriga driftskostnader hänförliga till bostäder	35 000	
Driftmarginal	71 608	
Summa driftskostnader		1 566 619

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	41 520	
Summa övriga kostnader		41 520

<u>Avsättningar för fastighetsunderhåll</u>	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m ² BOA + LOA).	141 000	
Summa avsättningar		141 000

SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR **3 816 589**

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	4 507 m ²	625 kr/m ² år	2 815 638	
Årshyra lokaler, inkl drift 1)	168 m ²	1 800 kr/m ² år	302 400	
Årshyralokaler, fastighetsskatt 2)			21 060	
Intäkt bilplatser, garage *	33 st	880 kr/månad	348 480	
Årsavgift för preliminär kostnad för varmvattenförbrukning, bostäder		23 kr/m ² år	103 661	
Årsavgift för preliminär kostnad för hushållsel, bostäder		50 kr/m ² år	225 350	
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				3 816 589

1) För kommersiell lokal skall hyresgästen, utöver redovisad årshyra också erlägga ett tillägg till årshyran, som motsvarar mervärdesskatten på årshyran.

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

* Föreningens bilplatser kommer att momsregistreras, moms tillkommer på redovisat belopp. Belopp ink moms 1 100 kr/månad.

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	52 938	
Anskaffningskostnad kr per m2 BTA	40 453	
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	38 202	
Belåning kr per m2 BOA + LOA	13 401	
Årsavgift kr per m2 BOA	698	inkl. prel. debitering 73 kr/m2 år.
Driftskostnader kr per m2 BOA + LOA	335	inkl. prel. debitering 73 kr/m2 år.
Hysesintäkter kr per m2 LOA	1 800	
Kassaflöde kr per m2 BOA	42	
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA + LOA	409	
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m2 BOA + LOA	151	

2021092102411

h
86

G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Löp nr	Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andels- tal %	Årsavgift	Preliminär	Preliminär	Summa	Månads-	Insats	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl. avg, kr
					exkl. prel. avgifter. kronor	årsavg. för hushållsel. kronor 1)	årsavg. för varmvatten. kronor 2)	års- avgifter kronor	avgifter. kr			
1	3-1001	49	2 RK M	1,2488	35 163	2 450	1 127	38 740	3 228	1 290 112	844 888	2 135 000
2	3-1002	29	1 RK M	0,9167	25 811	1 450	667	27 928	2 327	946 997	348 003	1 295 000
3	3-1003	98	4 RK M	2,0194	56 859	4 900	2 254	64 013	5 334	2 086 138	1 208 862	3 295 000
4	3-1101	121	5 RK B	2,3648	66 585	6 050	2 783	75 418	6 285	2 442 977	1 752 023	4 195 000
5	3-1102	56	2 RK B	1,3418	37 781	2 800	1 288	41 869	3 489	1 386 184	758 816	2 145 000
6	3-1103	104	4 RK B B	2,0991	59 103	5 200	2 392	66 695	5 558	2 168 485	1 226 515	3 395 000
7	3-1201	121	5 RK B	2,3648	66 585	6 050	2 783	75 418	6 285	2 442 977	1 852 023	4 295 000
8	3-1202	56	2 RK B	1,3418	37 781	2 800	1 288	41 869	3 489	1 386 184	838 816	2 225 000
9	3-1203	104	4 RK B B	2,0991	59 103	5 200	2 392	66 695	5 558	2 168 485	1 326 515	3 495 000
10	3-1301	121	5 RK B	2,3648	66 585	6 050	2 783	75 418	6 285	2 442 977	2 007 023	4 450 000
11	3-1302	56	2 RK B	1,3418	37 781	2 800	1 288	41 869	3 489	1 386 184	908 816	2 295 000
12	3-1303	104	4 RK B B	2,0991	59 103	5 200	2 392	66 695	5 558	2 168 485	1 481 515	3 650 000
13	3-1401	121	5 RK B	2,3648	66 585	6 050	2 783	75 418	6 285	2 442 977	2 107 023	4 550 000
14	3-1402	56	2 RK B	1,3418	37 781	2 800	1 288	41 869	3 489	1 386 184	988 816	2 375 000
15	3-1403	104	4 RK B B	2,0991	59 103	5 200	2 392	66 695	5 558	2 168 485	1 681 515	3 750 000
16	3-1501	121	5 RK B	2,3648	66 585	6 050	2 783	75 418	6 285	2 442 977	2 207 023	4 650 000
17	3-1502	56	2 RK B	1,3418	37 781	2 800	1 288	41 869	3 489	1 386 184	1 058 816	2 445 000
18	3-1503	104	4 RK B B	2,0991	59 103	5 200	2 392	66 695	5 558	2 168 485	1 681 515	3 850 000
19	3-1601	124	4 RK B	2,3648	66 585	6 000	2 852	75 637	6 303	2 442 977	2 352 023	4 795 000
20	3-1602	118	5 RK B	2,3250	65 463	5 900	2 714	74 077	6 173	2 401 804	2 248 196	4 650 000
21	4-1001	98	4 RK M	2,0194	56 859	4 900	2 254	64 013	5 334	2 086 138	1 263 862	3 350 000
22	4-1002	29	1 RK M	0,9167	25 811	1 450	667	27 928	2 327	946 997	403 003	1 350 000
23	4-1003	51	1 RK B	1,2090	34 041	2 550	1 173	37 764	3 147	1 248 938	646 062	1 895 000
24	4-1101	104	4 RK B B	2,0991	59 103	5 200	2 392	66 695	5 558	2 168 485	1 281 515	3 450 000
25	4-1102	56	2 RK B	1,3418	37 781	2 800	1 288	41 869	3 489	1 386 184	808 816	2 195 000
26	4-1103	46	2 RK B	1,2090	34 041	2 300	1 058	37 399	3 117	1 248 938	646 062	1 895 000
27	4-1201	104	4 RK B B	2,0991	59 103	5 200	2 392	66 695	5 558	2 168 485	1 381 515	3 550 000
28	4-1202	56	2 RK B	1,3418	37 781	2 800	1 288	41 869	3 489	1 386 184	888 816	2 275 000
29	4-1203	46	2 RK B	1,2090	34 041	2 300	1 058	37 399	3 117	1 248 938	701 062	1 950 000
30	4-1301	104	4 RK B B	2,0991	59 103	5 200	2 392	66 695	5 558	2 168 485	1 526 515	3 695 000
31	4-1302	56	2 RK B	1,3418	37 781	2 800	1 288	41 869	3 489	1 386 184	958 816	2 345 000
32	4-1303	46	2 RK B	1,2090	34 041	2 300	1 058	37 399	3 117	1 248 938	746 062	1 995 000
33	4-1401	104	4 RK B B	2,0991	59 103	5 200	2 392	66 695	5 558	2 168 485	1 626 515	3 795 000
34	4-1402	56	2 RK B	1,3418	37 781	2 800	1 288	41 869	3 489	1 386 184	1 038 816	2 425 000
35	4-1403	46	2 RK B	1,2090	34 041	2 300	1 058	37 399	3 117	1 248 938	801 062	2 050 000
36	4-1501	104	4 RK B B	2,0991	59 103	5 200	2 392	66 695	5 558	2 168 485	1 726 515	3 895 000
37	4-1502	56	2 RK B	1,3418	37 781	2 800	1 288	41 869	3 489	1 386 184	1 108 816	2 495 000
38	4-1503	46	2 RK B	1,2090	34 041	2 300	1 058	37 399	3 117	1 248 938	846 062	2 095 000
39	4-1601	118	5 RK B	2,3250	65 463	5 900	2 714	74 077	6 173	2 401 804	2 248 196	4 650 000
40	4-1602	130	4 RK B B	2,4445	68 829	6 500	2 990	78 319	6 527	2 525 325	2 169 675	4 695 000
41	5-1001	36	1 RK M	1,0097	28 429	1 800	828	31 057	2 588	1 043 069	351 931	1 395 000
42	5-1101	76	3 RK B B	1,6740	47 133	3 800	1 748	52 681	4 390	1 729 299	965 701	2 695 000
43	5-1102	36	1 RK B	1,0097	28 429	1 800	828	31 057	2 588	1 043 069	451 931	1 495 000
44	5-1103	36	1 RK	1,0097	28 429	1 800	828	31 057	2 588	1 043 069	281 931	1 325 000
45	5-1104	72	3 RK B	1,6208	45 637	3 600	1 656	50 893	4 241	1 674 400	820 600	2 495 000
46	5-1201	76	3 RK B B	1,6740	47 133	3 800	1 748	52 681	4 390	1 729 299	1 040 701	2 770 000
47	5-1202	36	1 RK B	1,0097	28 429	1 800	828	31 057	2 588	1 043 069	506 931	1 550 000
48	5-1203	36	1 RK	1,0097	28 429	1 800	828	31 057	2 588	1 043 069	306 931	1 350 000
49	5-1204	72	3 RK B	1,6208	45 637	3 600	1 656	50 893	4 241	1 674 400	920 600	2 595 000
50	5-1301	76	3 RK B B	1,6740	47 133	3 800	1 748	52 681	4 390	1 729 299	1 115 701	2 845 000
51	5-1302	36	1 RK B	1,0097	28 429	1 800	828	31 057	2 588	1 043 069	551 931	1 595 000
52	5-1303	36	1 RK	1,0097	28 429	1 800	828	31 057	2 588	1 043 069	331 931	1 375 000
53	5-1304	72	3 RK B	1,6208	45 637	3 600	1 656	50 893	4 241	1 674 400	1 020 600	2 695 000
54	5-1401	76	3 RK B B	1,6740	47 133	3 800	1 748	52 681	4 390	1 729 299	1 195 701	2 925 000
55	5-1402	36	1 RK B	1,0097	28 429	1 800	828	31 057	2 588	1 043 069	606 931	1 650 000
56	5-1403	36	1 RK	1,0097	28 429	1 800	828	31 057	2 588	1 043 069	356 931	1 400 000
57	5-1404	72	3 RK B	1,6208	45 637	3 600	1 656	50 893	4 241	1 674 400	1 120 600	2 795 000
58	5-1501	76	3 RK B B	1,6740	47 133	3 800	1 748	52 681	4 390	1 729 299	1 265 701	2 995 000
59	5-1502	36	1 RK B	1,0097	28 429	1 800	828	31 057	2 588	1 043 069	651 931	1 695 000
60	5-1503	36	1 RK	1,0097	28 429	1 800	828	31 057	2 588	1 043 069	396 931	1 440 000
61	5-1504	59	2 RK B	1,3817	38 903	2 950	1 357	43 210	3 601	1 427 358	967 642	2 395 000
62	5-1601	69	3 RK B B	1,5810	44 515	3 450	1 587	49 552	4 129	1 633 226	1 136 774	2 950 000
63	5-1602	36	1 RK B	1,0097	28 429	1 800	828	31 057	2 588	1 043 069	726 931	1 770 000
	SUMMA	4507	SUMMA	100,0000	2 815 633	225 350	103 661	3 144 644		103 305 002	68 869 998	172 175 000
	Antal LGH	63	Differens	-0,0004	-5			-5		2	-2	0

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

1) Preliminär årsavgift för hushållsel ingår i ovan redovisade årsavgifter med 50 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

2) Preliminär årsavgift för varmvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 23 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

Lägenhetsbeteckningar

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.
B: Balkong

Sammanställning, Bostäder

	kronor	kr/m ²
Summa årsavgift	3 144 644	698
Summa insats och upplåtelseavgift	172 175 000	38 202

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	1 503 600	1 490 068	1 476 535	1 463 003	1 449 470	1 435 938	1 368 276	1 300 614
Låneräntor	1 503 600	1 490 068	1 476 535	1 463 003	1 449 470	1 435 938	1 368 276	1 300 614
2. DRIFTSKOSTNADER	1 566 619	1 597 951	1 629 910	1 662 508	1 695 758	1 729 674	1 909 699	2 108 462
Driftskostnader	1 237 608	1 262 360	1 287 607	1 313 359	1 339 626	1 366 419	1 508 636	1 665 657
Prel. Driftkostnader	329 011	335 591	342 303	349 149	356 132	363 255	401 063	442 805
3. ÖVRIGA KOSTNADER	41 520	42 350	43 197	44 061	44 943	45 841	50 613	179 589
Fastighetskatt / fastighetsavgift	41 520	42 350	43 197	44 061	44 943	45 841	50 613	179 589
4. INTÄKTER EXKL ÅRSAVGIFTER	-671 940	-685 379	-699 087	-713 068	-727 329	-741 876	-819 090	-904 341
Hyror lokaler, P-platser mm	-671 940	-685 379	-699 087	-713 068	-727 329	-741 876	-819 090	-904 341
5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR	704 850	707 670	710 546	713 480	716 473	719 525	735 728	753 617
Amorteringar, lån	563 850	563 850	563 850	563 850	563 850	563 850	563 850	563 850
Avsättningar, underhåll	141 000	143 820	146 696	149 630	152 623	155 675	171 878	189 767
6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT								
Avskrivningar (årliga)	1 772 600	1 772 600	1 772 600	1 772 600	1 772 600	1 772 600	1 772 600	1 772 600
Årets bokföringsmässiga resultat	-1 067 750	-1 064 930	-1 062 054	-1 059 120	-1 056 127	-1 053 075	-1 036 872	-1 018 983
7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	191 000	334 820	481 516	631 146	783 769	939 444	1 765 788	2 678 137

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	4 507	4 507	4 507	4 507	4 507	4 507	4 507	4 507

ÅRSAVGIFT

Årsavgifter	3 144 649	3 152 660	3 161 102	3 169 984	3 179 315	3 189 102	3 245 226	3 437 941
Kostnader per m2 BOA	698	700	701	703	705	708	720	763

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

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

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

Bostadsrättsföreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Beräknad enligt ekonomisk prognos								
Årsavgifter	3 144 649	3 152 660	3 161 102	3 169 984	3 179 315	3 189 102	3 245 226	3 437 941
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	698	700	701	703	705	708	720	763
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet								
Årsavgifter	3 771 149	3 773 522	3 776 325	3 779 589	3 783 261	3 787 410	3 815 341	3 979 864
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	837	837	838	839	839	840	847	883
Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet								
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	3 144 649	3 168 327	3 193 218	3 219 363	3 246 800	3 275 569	3 440 932	3 770 220
Årsavgift i genomsnitt kr/m²	698	703	709	714	720	727	763	837

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 Brf Diskuskastaren, org nr: 769639-4555.

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 ett hus med totalt fler än tre lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av den ekonomiska planen är uppfyllda.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar, fotografi och samtal med kontrollansvarig. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 14 september 2021



Advokat Joakim Grönwall



Advokat Kjell Karlsson

2021092102416

Bilaga till granskningsintyg daterat den 14 september 2021 avseende ekonomisk plan för Brf Diskuskastaren, org nr: 769639-4555

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1	Registreringsbevis	2021-01-08
2	Stadgar	2021-01-08
3	Entreprenadavtal	2021-08-31
4	Två köpekontrakt	2021-08-31
5	Finansieringsoffert	2021-02-15
6	Accept finansiering	2021-03-01
7	Taxeringsvärdesberäkning	Odaterad
8	Två fastighetsdatautdrag	2021-09-07
9	Ritningar	2020-09-03
10	Tidplan	2021-08-24
11	Fotografi över fastigheten	2021-06-09
12	Beslut bygglov	2019-11-04
13	Servitut	2021