

ORG.NR: 769634-0277

## **Ekonomisk plan för**

# **Bostadsrättsföreningen Tollare terrass**

## **Nacka 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

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Nacka den 21 januari 2020

### **Bostadsrättsföreningen Tollare terrass**



Eva Bondelid Ager



Gerhard Makowsky



Anders Berg



## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Tollare terrass, som registrerats av Bolagsverket den 22 februari 2017, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under augusti 2017 påbörjade bostadsrättsföreningen, på fastigheten Tollare 1:140, Nacka kommun, byggnation av 124 lägenheter i fem flerbostadshus. Bygglov erhöles 22 september 2016.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under första kvartalet 2020.

Inflyttning beräknas ske med början under kvartal 2, 2020 till kvartal 4, 2020.

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 Tollare 1:140, Nacka kommun, har förvärvats från Bonava Tre AB i enlighet med tecknat köpekontrakt.

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade inklusive bostadsrättstillägg och styrelseansvarsförsäkring.

Projektet finansieras av Danske bank och Bonava avseende byggnadskreditivet och av Danske bank avseende slutplacering av lånen.



## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Tollare 1:140, Nacka kommun
Fastighetsareal	ca 5 272 m <sup>2</sup>
Boarea	ca 10 270 m <sup>2</sup>
Lokalyta garage	ca 4 800 m <sup>2</sup>
Byggtotalyta	ca 19 356 m <sup>2</sup>
Antal bostadslägenheter	124 st
Byggnadernas utformning	Fem flerfamiljshus. Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bilplats	Det kommer att finnas 107 bilplatser i garage i fastigheten, varav 4 är bilpoolsplatser. Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.
Prel. taxeringsvärde bostäder	287 000 000 kr
Prel taxeringsvärde garage	15 800 000 kr

### Gemensamhetsanläggningar

Föreningens kommer att bli delägare i tre gemensamhetsanläggningar:

#### GA 20

Gård, gångvägar samt dagvattenanläggning. Delägare är Brf Tollare Terrass och Brf Tollare Marina. Förvaltning genom delägarförvaltning.

#### Gemensamhetsanläggning fiber

Fibernät. Deltagande fastigheter är fastighetsägare i Tollareområdet. Förvaltning kommer ske genom samfällighetsförening.

#### Gemensamhetsanläggning garage

Garage. Delägare Brf Tollare Terrass 107/131 p-platser och Brf Vyn 24/131 p-platser. Förvaltning genom delägarförvaltning.

### Gemensamma utrymmen

Teknikutrymme för el/tele samt undercentral i källarplan.

Fläktrum på vinden, fläktrum för garage i källarplan.

Städtrum med utslagsback i anslutning till trapphusen.

Cykelrum på entréplan i trh 2, 5, 6 och 7 samt källarplan i trapphus 1A och 1B.

Soprum för hushållsavfall och källsortering i hus 2 och 6.

Kombinerade barnvagns- och rullstolsförråd med laddaggregat för rullstol i entréplan.

Förråd för samtliga lägenheter i källarplan.

### Servitut

Officialservitut (Förmån)	0182K-2017/8.1	Laster
Officialservitut (Last)	0182K-2017/8.11	Gångväg
Officialservitut (Förmån)	0182K-2017/8.12	Gångväg
Officialservitut (Förmån)	0182K-2017/8.13	Plintar

### 3D-utrymme

Urholkas av Nacka Tollare 1:491 (våningsplan med garage) och Nacka Tollare 1:496 (teknisk anläggning).

### Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet. Individuell mätning av varmvattenförbrukningen i varje lägenhet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme. Lägenheterna är utrustade med vattenburna radiatorer.
Undercentral:	Fjärrvärme och vattenmätning.
El:	Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet.
Ventilation:	FTX-typ med värmeåtervinning.
TV/Tele/Data:	Fastigheten och lägenheterna är anslutna via fiber. I varje lägenhet finns en mediacentral för vidaredistribution av media till uttag i lägenheten.
Hiss:	Hiss i respektive trapphus.
Post / tidningar:	Postboxar i entréhall på bottenplanet och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Sophantering:	Soprum för hushållsavfall och källsortering finns i hus 2 och 6.

### Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålad betongplatta med underliggande isolering.
Antal våningar:	7-10
Stomme:	Betong.
Ytterväggar:	Prefabricerade sandwichelement.
Yttertak:	Trätakstolar och taktäckning med takpapp och plåt.
Bjälklag:	Betong.
Lägenhetsskiljande väggar:	Prefabelement i betong.
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsklassade dörrar i stål försedda med ringklocka och tittöga.
Innerväggar:	Bärande väggar i betong. Icke-bärande innerväggar i gipsklädd regelstomme.
Balkonger:	Betongplatta med balkongräcke av typen pinnräcke av aluminium. Belysningsarmatur och eluttag.
Uteplatser/terrasser:	Uteplatser belagda med betongplattor. Betongplatta på takterrasser. Belysningsarmatur och eluttag.
Fönster och fönsterdörrar:	Fabriksmålade med isolerrutor. Innerbågar och karm av målat trä, ytterbåge av färgad aluminium. Fönster och fönsterdörrar i entré/markplan är försedda med lås. Fönsterbänkar av natursten.
Entréer:	Entrépartier av aluminium, trä och stål. Namntavla och postboxar vid entréer.
Trapphus:	Entréplan är belagd med klinker och våningsplan är belagd med terrazzo. Trappplan och trapplopp inklusive ev vilplan i betong är belagda med terrazzo. Räckan av målat stål.

## Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Klinker Ekparkett	Målade	Grängade/målade	Hatthylla, infällda spotlights tak
Vardagsrum	Ekparkett	Målade	Grängade	
Sovrum	Ekparkett	Målade	Grängade	
Passage	Ekparkett	Målade	Grängade	
Klädkammare	Ekparkett	Målade	Målade	Inredning typ ELFA
Kök	Ekparkett	Målade	Målade	Skåpinredning, vitvaror och stänkskydd av kakel ovan diskbänk.
WC/Dusch/tvätt (1-2 RoK)	Klinker	Kakel	Målade	Duschvägg, WC, kommod med spegelskåp, handduktork. Tvättmaskin/torktumlare alt kombinerad tvättmaskin/torktumlare med bänkskiva och väggskåp. Infällda spotlights i tak.
WC/Dusch/tvätt (3-5 RoK)	Klinker	Kakel	Målade	Duschvägg, WC, kommod med spegelskåp, handduktork. Tvättmaskin/torktumlare alt kombinerad tvättmaskin/torktumlare med bänkskiva och väggskåp. Infällda spotlights i tak.
Extra WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målade	Duschvägg, WC, tvättställ eller kommod med spegelskåp, handduktork. Infällda spotlights i tak.
WC	Klinker	Kakel	Målade	WC, tvättställ eller kommod, planspegel med belysning.

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

### C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt	742 370 000
Likviditetsreserv	50 000
<b>Summa anskaffningskostnad</b>	<b>742 420 000</b>

### 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	år	kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	44 674 500	2,40%	1 072 188	50	312 722	1 384 910
Fastighetslån nr 2 1b)	59 566 000	2,40%	1 429 584	50	416 962	1 846 546
Fastighetslån nr 3 1c)	44 674 500	2,40%	1 072 188	50	312 722	1 384 910
Summa fastighetslån	148 915 000					
Upplåtelseavgifter	237 402 005					
Insatser	356 102 995					
<b>Summa finansiering</b>	<b>742 420 000</b>	---	---	---	---	---
<b>Räntekostnad och amortering år 1</b>			3 573 960	---	1 042 406	<b>4 616 366</b>

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. Rak amortering år 1-16, serieplan år 17-50.

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år. Rak amortering år 1-16, serieplan år 17-50.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. Rak amortering år 1-16, serieplan år 17-50.

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 5 684 000 kr.

**E. Beräknade löpande kostnader och intäkter**

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

	SEK	SEK
<b>Kapitalkostnader</b>		
Summa kapitalkostnader och amortering		4 616 366
<b>Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel	520 000	
Ekonomisk förvaltning	125 000	
Styrelse och revisorer	65 000	
Vattenförbrukning gemensam, fast	540 000	
Prel. varmvattenförbrukning i bostad	308 100	
Uppvärmning gemensam, fast	350 000	
Elförbrukning, gemensam	300 000	
Mätavläsning	35 000	
Löpande underhåll	20 000	
Snöröjning	50 000	
Renhållning	225 000	
Försäkring	65 000	
Tv/Tele/Data, grundutbudet	235 000	
Gemensamhetsanläggning	425 000	
Parkering	260 000	
Hissar	40 000	
Driftmarginal	60 270	
<b>Summa driftskostnader</b>		3 623 370
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		
<b>Övriga kostnader</b>		
Fastighetsskatt för lokaler/garage	158 000	
<b>Summa övriga kostnader</b>		158 000
<b>Avsättningar för fastighetsunderhåll</b>	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m <sup>2</sup> BOA + LOA).	309 000	
<b>Summa avsättningar</b>		309 000
<b>SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR</b>		<b>8 706 736</b>

**Intäkter från löpande verksamhet**

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktslag	Enhet	Intäkt per enhet i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	10 270 m <sup>2</sup>	671 kr/m <sup>2</sup> år	6 894 315	
Intäkt bilplatser, garage	81 st	1 200 kr/månad	1 166 400	
Intäkt bilplatser, garage med laddstolpe	22 st	1 280 kr/månad	337 920	
Årsavgift för preliminär kostnad för varmvattenförbrukning, bostäder		30 kr/m <sup>2</sup> år	308 100	
<b>SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1</b>				<b>8 706 736</b>

\* Garageanläggningen är en gemensamhetsanläggning, som anlitar ett P-bolag för att sköta uthyrningen via separata hyresavtal.

På hyran för p-plats tillkommer moms.

Varje bostadsrättsinnehavare tecknar eget abonnemang för hushållsel.

**F. Nyckeltal (SEK)**

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	72 290
Anskaffningskostnad kr per m2 BTA	38 356
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	57 790
Belåning kr per m2 BOA	14 500
Årsavgift kr per m2 BOA	701 inkl. prel. debitering 30 kr/m2 år.
Driftskostnader kr per m2 BOA	353 inkl. prel. debitering 30 kr/m2 år.
Kassaflöde kr per m2 BOA	35
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA	584
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m2 BOA	132

PB  
38



G. Lågenhetsredovisning  
Tabell G

Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lågenhetsbeskrivning Se Lågenhetsbeteck- ningar nedan.				Andels- tal %	Årsavgift	Preliminär	Summa	Månads-	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl. avg, kr
							exkl. prel. avgifter. kronor	årsavg. för varmvatten. kronor 1)	års- avgifter kronor	avgifter. kr			
01A-0801	59	2	RoK	B	F	0,5745	39 607	1 770	41 377	3 448	2 045 772	1 374 228	3 420 000
01A-0802	74	2	RoK	B	F	0,7205	49 677	2 220	51 897	4 325	2 565 883	1 349 117	3 915 000
01A-0901	87	3	RoK	B	F	0,8471	58 404	2 610	61 014	5 085	3 016 647	1 888 353	4 905 000
01A-0902	74	2	RoK	B	F	0,7205	49 677	2 220	51 897	4 325	2 565 883	1 439 117	4 005 000
01A-1001	87	3	RoK	B	F	0,8471	58 404	2 610	61 014	5 085	3 016 647	2 023 353	5 040 000
01A-1002	74	2	RoK	B	F	0,7205	49 677	2 220	51 897	4 325	2 565 883	1 529 117	4 095 000
01A-1101	87	3	RoK	B	F	0,8471	58 404	2 610	61 014	5 085	3 016 647	2 203 353	5 220 000
01A-1102	97	4	RoK	B	F	0,9445	65 117	2 910	68 027	5 669	3 363 388	2 306 612	5 670 000
01A-1201	87	3	RoK	B	F	0,8471	58 404	2 610	61 014	5 085	3 016 647	2 473 353	5 490 000
01A-1202	97	4	RoK	B	F	0,9445	65 117	2 910	68 027	5 669	3 363 388	2 666 612	6 030 000
01B-0801	72	2	RoK	B	F	0,7011	48 334	2 160	50 494	4 208	2 496 535	1 328 465	3 825 000
01B-0901	72	2	RoK	B	F	0,7011	48 334	2 160	50 494	4 208	2 496 535	1 508 465	4 005 000
01B-0902	87	3	RoK	B	F	0,8471	58 404	2 610	61 014	5 085	3 016 647	1 663 353	4 680 000
01B-1001	72	2	RoK	B	F	0,7011	48 334	2 160	50 494	4 208	2 496 535	1 598 465	4 095 000
01B-1002	87	3	RoK	B	F	0,8471	58 404	2 610	61 014	5 085	3 016 647	2 113 353	5 130 000
01B-1101	95	4	RoK	B	F	0,9250	63 774	2 850	66 624	5 552	3 294 039	2 375 961	6 070 000
01B-1102	87	3	RoK	B	F	0,8471	58 404	2 610	61 014	5 085	3 016 647	2 293 353	5 310 000
01B-1201	95	4	RoK	B	F	0,9250	63 774	2 850	66 624	5 552	3 294 039	2 735 961	6 030 000
01B-1202	87	3	RoK	B	F	0,8471	58 404	2 610	61 014	5 085	3 016 647	2 653 353	5 670 000
02-0401	85	3	RoK	U	F	0,8277	57 061	2 550	59 611	4 968	2 947 298	1 237 702	4 185 000
02-0402	80	3	RoK	U	F	0,7790	53 704	2 400	56 104	4 675	2 773 928	1 411 072	4 185 000
02-0501	96	4	RoK	B	F	0,9348	64 445	2 880	67 325	5 610	3 328 714	1 486 286	4 815 000
02-0502	80	3	RoK	B	F	0,7790	53 704	2 400	56 104	4 675	2 773 928	1 771 072	4 545 000
02-0601	96	4	RoK	B	F	0,9348	64 445	2 880	67 325	5 610	3 328 714	1 576 286	4 905 000
02-0602	80	3	RoK	B	F	0,7790	53 704	2 400	56 104	4 675	2 773 928	1 906 072	4 680 000
02-0701	96	4	RoK	B	F	0,9348	64 445	2 880	67 325	5 610	3 328 714	1 666 286	4 995 000
02-0702	80	3	RoK	B	F	0,7790	53 704	2 400	56 104	4 675	2 773 928	1 996 072	4 770 000
02-0703	58	2	RoK	B	F	0,5648	38 936	1 740	40 676	3 390	2 011 098	1 273 902	3 285 000
02-0801	96	4	RoK	B	F	0,9348	64 445	2 880	67 325	5 610	3 328 714	1 846 286	5 175 000
02-0802	80	3	RoK	B	F	0,7790	53 704	2 400	56 104	4 675	2 773 928	2 086 072	4 860 000
02-0803	58	2	RoK	B	F	0,5648	38 936	1 740	40 676	3 390	2 011 098	1 363 902	3 375 000
02-0901	96	4	RoK	B	F	0,9348	64 445	2 880	67 325	5 610	3 328 714	1 981 286	5 310 000
02-0902	80	3	RoK	B	F	0,7790	53 704	2 400	56 104	4 675	2 773 928	2 221 072	4 995 000
02-0903	58	2	RoK	B	F	0,5648	38 936	1 740	40 676	3 390	2 011 098	1 453 902	3 465 000
02-1001	105	4	RoK	B	F	1,0224	70 487	3 150	73 637	6 136	3 640 780	2 749 220	6 390 000
02-1002	69	2	RoK	B	F	0,6719	46 320	2 070	48 390	4 033	2 392 513	1 747 487	4 140 000
02-1101	52	2	RoK	B	F	0,5063	34 908	1 560	36 468	3 039	1 803 053	806 947	2 610 000
02-1102	54	3	RoK	B	F	0,5258	36 251	1 620	37 871	3 156	1 872 401	1 052 599	2 925 000
02-1103	106	4	RoK	B	F	1,0321	71 158	3 180	74 338	6 195	3 675 455	2 849 545	6 520 000
02-1104	63	2	RoK	B	F	0,6134	42 292	1 890	44 182	3 682	2 184 468	1 865 532	4 050 000
02-1201	52	2	RoK	B	F	0,5063	34 908	1 560	36 468	3 039	1 803 053	941 947	2 745 000
02-1202	54	3	RoK	B	F	0,5258	36 251	1 620	37 871	3 156	1 872 401	1 142 599	3 015 000
02-1203	106	4	RoK	B	F	1,0321	71 158	3 180	74 338	6 195	3 675 455	2 984 545	6 660 000
02-1204	63	2	RoK	B	F	0,6134	42 292	1 890	44 182	3 682	2 184 468	1 955 532	4 140 000
02-1301	113	5	RoK	BB	F	1,1003	75 858	3 390	79 248	6 604	3 918 173	2 921 827	6 840 000
02-1302	106	4	RoK	B	F	1,0321	71 158	3 180	74 338	6 195	3 675 455	3 164 545	6 840 000
02-1303	63	2	RoK	B	F	0,6134	42 292	1 890	44 182	3 682	2 184 468	2 135 532	4 320 000
02A-1001	122	5	RoK	BB	F	1,1879	81 899	3 660	85 559	7 130	4 230 240	4 229 760	8 460 000
02B-1001	122	5	RoK	BB	F	1,1879	81 899	3 660	85 559	7 130	4 230 240	4 229 760	8 460 000
05-0401	99	4	RoK	U	F	0,9640	66 459	2 970	69 429	5 786	3 432 736	1 337 264	4 770 000
05-0402	49	1	RoK	U	F	0,4771	32 894	1 470	34 364	2 864	1 699 031	595 969	2 295 000
05-0501	99	4	RoK	B	F	0,9640	66 459	2 970	69 429	5 786	3 432 736	1 472 264	4 905 000
05-0502	49	1	RoK	B	F	0,4771	32 894	1 470	34 364	2 864	1 699 031	685 969	2 385 000
05-0601	99	4	RoK	B	F	0,9640	66 459	2 970	69 429	5 786	3 432 736	1 607 264	5 040 000
05-0602	49	1	RoK	B	F	0,4771	32 894	1 470	34 364	2 864	1 699 031	775 969	2 475 000
05-0701	99	4	RoK	B	F	0,9640	66 459	2 970	69 429	5 786	3 432 736	1 697 264	5 130 000
05-0702	49	1	RoK	B	F	0,4771	32 894	1 470	34 364	2 864	1 699 031	955 969	2 655 000
05-0801	99	4	RoK	B	F	0,9640	66 459	2 970	69 429	5 786	3 432 736	1 787 264	5 220 000
05-0802	49	2	RoK	B	F	0,4771	32 894	1 470	34 364	2 864	1 699 031	1 135 969	2 835 000
05-0901	99	4	RoK	B	F	0,9640	66 459	2 970	69 429	5 786	3 432 736	1 877 264	5 310 000
05-0902	49	2	RoK	B	F	0,4771	32 894	1 470	34 364	2 864	1 699 031	1 225 969	2 925 000
05-1001	70	3	RoK	B	F	0,6816	46 991	2 100	49 091	4 091	2 427 187	1 757 813	4 185 000
05-1002	55	3	RoK	B	F	0,5355	36 922	1 650	38 572	3 214	1 907 075	1 557 925	3 465 000
05-1101	75	3	RoK	B	F	0,7303	50 348	2 250	52 598	4 383	2 600 557	2 034 443	4 635 000
05-1102	55	3	RoK	B	F	0,5355	36 922	1 650	38 572	3 214	1 907 075	1 647 925	3 555 000
05-1103	54	3	RoK	B	F	0,5258	36 251	1 620	37 871	3 156	1 872 401	1 142 599	3 015 000
05-1104	52	2	RoK	B	F	0,5063	34 908	1 560	36 468	3 039	1 803 053	851 947	2 655 000
05-1201	75	3	RoK	B	F	0,7303	50 348	2 250	52 598	4 383	2 600 557	2 169 443	4 770 000
05-1202	55	3	RoK	B	F	0,5355	36 922	1 650	38 572	3 214	1 907 075	1 737 925	3 645 000
05-1203	54	3	RoK	B	F	0,5258	36 251	1 620	37 871	3 156	1 872 401	1 232 599	3 105 000

2020012404379

## G. Lägenhetsredovisning Tabell G

Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.			Andels- tal %	Årsavgift	Preliminär	Summa	Månads-	Insats	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl. avg, kr	
						exkl. prel. avgifter. kronor	årsavg. för varmvatten. kronor 1)	års- avgifter kronor	avgifter. kr				
05-1204	52	2	RoK	B	F	0,5063	34 908	1 560	36 468	3 039	1 803 053	941 947	2 745 000
05-1301	84	3	RoK	T, B	F	0,8179	56 390	2 520	58 910	4 909	2 912 624	2 937 376	5 850 000
05-1302	120	5	RoK	T, BB	F	1,1685	80 557	3 600	84 157	7 013	4 160 892	3 939 108	8 100 000
06-0401	102	4	RoK	U	F	0,9932	68 473	3 060	71 533	5 961	3 536 758	1 368 242	4 905 000
06-0402	115	4	RoK	U	F	1,1198	77 200	3 450	80 650	6 721	3 987 521	1 502 479	5 490 000
06-0501	103	4	RoK	B	F	1,0029	69 145	3 090	72 235	6 020	3 571 432	1 468 568	5 040 000
06-0502	115	4	RoK	B	F	1,1198	77 200	3 450	80 650	6 721	3 987 521	1 637 479	5 625 000
06-0601	103	4	RoK	B	F	1,0029	69 145	3 090	72 235	6 020	3 571 432	1 603 568	5 175 000
06-0602	115	4	RoK	B	F	1,1198	77 200	3 450	80 650	6 721	3 987 521	1 862 479	5 850 000
06-0701	103	4	RoK	B	F	1,0029	69 145	3 090	72 235	6 020	3 571 432	1 783 568	5 355 000
06-0702	112	4	RoK	B	F	1,0906	75 186	3 360	78 546	6 546	3 883 499	2 056 501	5 940 000
06-0801	103	4	RoK	B	F	1,0029	69 145	3 090	72 235	6 020	3 571 432	1 918 568	5 900 000
06-0802	112	4	RoK	B	F	1,0906	75 186	3 360	78 546	6 546	3 883 499	2 191 501	6 075 000
06-0901	103	4	RoK	B	F	1,0029	69 145	3 090	72 235	6 020	3 571 432	2 008 568	5 580 000
06-0902	112	4	RoK	B	F	1,0906	75 186	3 360	78 546	6 546	3 883 499	2 371 501	6 255 000
06-1001	74	3	RoK	B	F	0,7205	49 677	2 220	51 897	4 325	2 565 883	1 889 117	4 455 000
06-1002	87	4	RoK	B	F	0,8471	58 404	2 610	61 014	5 085	3 016 647	2 383 353	5 400 000
06-1101	78	3	RoK	B	F	0,7595	52 362	2 340	54 702	4 559	2 704 580	2 155 420	4 860 000
06-1102	88	4	RoK	B	F	0,8569	59 075	2 640	61 715	5 143	3 051 321	2 483 679	5 535 000
06-1103	54	3	RoK	B	F	0,5258	36 251	1 620	37 871	3 156	1 872 401	1 142 599	3 015 000
06-1104	52	2	RoK	B	F	0,5063	34 908	1 560	36 468	3 039	1 803 053	806 947	2 610 000
06-1201	78	3	RoK	B	F	0,7595	52 362	2 340	54 702	4 559	2 704 580	2 290 420	4 995 000
06-1202	88	4	RoK	B	F	0,8569	59 075	2 640	61 715	5 143	3 051 321	2 618 679	5 670 000
06-1203	54	3	RoK	B	F	0,5258	36 251	1 620	37 871	3 156	1 872 401	1 232 599	3 105 000
06-1204	52	2	RoK	B	F	0,5063	34 908	1 560	36 468	3 039	1 803 053	941 947	2 745 000
06-1301	84	3	RoK	T, B	F	0,8179	56 390	2 520	58 910	4 909	2 912 624	2 937 376	5 850 000
06-1302	118	5	RoK	T, BB	F	1,1490	79 214	3 540	82 754	6 896	4 091 544	4 008 456	8 100 000
07-0401	82	3	RoK	B, U	F	0,7984	55 047	2 460	57 507	4 792	2 843 276	1 611 724	4 455 000
07-0402	105	4	RoK	U	F	1,0224	70 487	3 150	73 637	6 136	3 640 780	1 714 220	5 355 000
07-0403	105	4	RoK	B	F	1,0224	70 487	3 150	73 637	6 136	3 640 780	2 164 220	5 805 000
07-0501	82	3	RoK	BB	F	0,7984	55 047	2 460	57 507	4 792	2 843 276	1 791 724	4 635 000
07-0502	113	5	RoK	B	F	1,1003	75 858	3 390	79 248	6 604	3 918 173	1 841 827	5 760 000
07-0503	105	4	RoK	B	F	1,0224	70 487	3 150	73 637	6 136	3 640 780	2 344 220	5 985 000
07-0601	82	3	RoK	BB	F	0,7984	55 047	2 460	57 507	4 792	2 843 276	1 881 724	4 725 000
07-0602	113	5	RoK	B	F	1,1003	75 858	3 390	79 248	6 604	3 918 173	1 976 827	5 895 000
07-0701	82	3	RoK	BB	F	0,7984	55 047	2 460	57 507	4 792	2 843 276	2 061 724	4 905 000
07-0702	113	5	RoK	B	F	1,1003	75 858	3 390	79 248	6 604	3 918 173	2 111 827	6 030 000
07-0801	82	3	RoK	BB	F	0,7984	55 047	2 460	57 507	4 792	2 843 276	2 241 724	5 085 000
07-0802	113	5	RoK	B	F	1,1003	75 858	3 390	79 248	6 604	3 918 173	2 246 827	6 165 000
07-0901	74	3	RoK	B	F	0,7205	49 677	2 220	51 897	4 325	2 565 883	2 024 117	4 590 000
07-0902	113	5	RoK	B	F	1,1003	75 858	3 390	79 248	6 604	3 918 173	2 381 827	6 300 000
07-1001	52	2	RoK	B	F	0,5063	34 908	1 560	36 468	3 039	1 803 053	1 211 947	3 015 000
07-1002	79	3	RoK	B	F	0,7692	53 033	2 370	55 403	4 617	2 739 254	2 075 746	4 815 000
07-1003	87	4	RoK	B	F	0,8471	58 404	2 610	61 014	5 085	3 016 647	2 338 353	5 355 000
07-1101	52	2	RoK	B	F	0,5063	34 908	1 560	36 468	3 039	1 803 053	1 301 947	3 105 000
07-1102	79	3	RoK	B	F	0,7692	53 033	2 370	55 403	4 617	2 739 254	2 165 746	4 905 000
07-1103	88	4	RoK	B	F	0,8569	59 075	2 640	61 715	5 143	3 051 321	2 393 679	5 445 000
07-1104	54	3	RoK	B	F	0,5258	36 251	1 620	37 871	3 156	1 872 401	1 142 599	3 015 000
07-1201	52	2	RoK	B	F	0,5063	34 908	1 560	36 468	3 039	1 803 053	1 391 947	3 195 000
07-1202	79	3	RoK	B	F	0,7692	53 033	2 370	55 403	4 617	2 739 254	2 300 746	5 040 000
07-1203	88	4	RoK	B	F	0,8569	59 075	2 640	61 715	5 143	3 051 321	2 618 679	5 670 000
07-1204	54	3	RoK	B	F	0,5258	36 251	1 620	37 871	3 156	1 872 401	1 322 599	3 195 000
07-1301	84	3	RoK	T, B	F	0,8179	56 390	2 520	58 910	4 909	2 912 624	3 117 376	6 030 000
07-1302	118	5	RoK	T, BB	F	1,1490	79 214	3 540	82 754	6 896	4 091 544	4 278 456	8 370 000
SUMMA	10270		SUMMA		100,0000	6 894 318	308 100	7 202 418			356 102 995	237 402 005	593 505 000
Antal LGH	124		Differens		-0,0003		3	0	3		-5	5	0

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

1) Preliminär årsavgift för varmvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 30 kr/m<sup>2</sup> år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

Lägenhetsbeteckningar	Sammanställning, Bostäder	kronor	kr/m <sup>2</sup>
RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.		7 202 418	701
F= förråd, B= balkong, BB= 2 balkonger	Summa årsavgift	593 505 000	57 790
T= terrass, U= uteplats	Summa insats och upplåtelseavgift		

BS  
48

## H. Ekonomisk prognos

År 1 är första året enligt ekonomisk plan	År							
	1 2021	2 2022	3 2023	4 2024	5 2025	6 2026	11 2031	16 2036
<b>1. RÄNTEKOSTNADER</b>	3 573 960	3 548 942	3 523 925	3 498 907	3 473 889	3 448 871	3 323 783	3 198 694
Läneräntor	3 573 960	3 548 942	3 523 925	3 498 907	3 473 889	3 448 871	3 323 783	3 198 694
<b>2. DRIFTSKOSTNADER</b>	3 623 370	3 695 837	3 769 754	3 845 149	3 922 052	4 000 493	4 416 867	4 876 578
Driftskostnader	3 315 270	3 381 575	3 449 207	3 518 191	3 588 555	3 660 326	4 041 296	4 461 917
Prell. Driftkostnader	308 100	314 262	320 547	326 958	333 497	340 167	375 571	414 661
<b>3. ÖVRIGA KOSTNADER</b>	158 000	161 160	164 383	167 671	171 024	174 445	192 601	451 797
Fastighetskatt / fastighetsavgift	158 000	161 160	164 383	167 671	171 024	174 445	192 601	451 797
<b>4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER</b>	-1 504 320	-1 534 406	-1 565 095	-1 596 396	-1 628 324	-1 660 891	-1 833 758	-2 024 617
Hyror lokaler, P-platser mm	-1 504 320	-1 534 406	-1 565 095	-1 596 396	-1 628 324	-1 660 891	-1 833 758	-2 024 617
<b>5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR</b>	1 351 405	1 357 585	1 363 889	1 370 319	1 376 877	1 383 566	1 419 075	1 458 279
Amorteringar, lån	1 042 405	1 042 405	1 042 405	1 042 405	1 042 405	1 042 405	1 042 405	1 042 405
Avsättningar, underhåll	309 000	315 180	321 484	327 914	334 472	341 161	376 670	415 874
<b>6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT</b>								
Avskrivningar (årliga)	5 684 000	5 684 000	5 684 000	5 684 000	5 684 000	5 684 000	5 684 000	5 684 000
Årets bokföringsmässiga resultat	-4 332 565	-4 326 415	-4 320 111	-4 313 681	-4 307 123	-4 300 434	-4 264 925	-4 225 721
<b>7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE</b>	359 000	674 180	995 664	1 323 578	1 658 050	1 999 211	3 810 136	5 809 545

## PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Läneräntor, viktal 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	10 270	10 270	10 270	10 270	10 270	10 270	10 270	10 270

## ÅRSavgIFTER

Årsavgifter	7 202 415	7 229 118	7 256 856	7 285 650	7 315 518	7 346 484	7 518 568	7 960 731
Kostnader per m <sup>2</sup> BOA	701	704	707	709	712	715	732	775

Anmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antaganden. 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	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2031	2036
<b>Beräknad enligt ekonomisk prognos</b>								
Årsavgifter	7 202 415	7 229 118	7 256 856	7 285 650	7 315 518	7 346 484	7 518 568	7 960 731
Årsavgift i genomsnitt kr/m <sup>2</sup>	701	704	707	709	712	715	732	775
<b>Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet</b>								
Årsavgifter	8 691 565	8 707 844	8 725 158	8 743 528	8 762 972	8 783 514	8 903 477	9 293 521
Årsavgift i genomsnitt kr/m <sup>2</sup>	846	848	850	851	853	855	867	905
<b>Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet</b>								
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	7 202 415	7 265 352	7 331 135	7 399 855	7 471 601	7 546 470	7 971 207	8 729 246
Årsavgift i genomsnitt kr/m <sup>2</sup>	701	707	714	721	728	735	776	850

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.

BSL  
88

**INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §**

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Tollare Terrass, org nr 769634-0277

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.

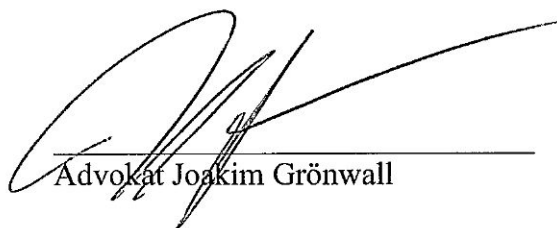
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. 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 förutsättningar för registrering av planen enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen 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 samt telefonsamtal med kontrollansvarig och bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 21 januari 2020



Advokat Joakim Grönwall



Advokat Kjell Karlsson

**Bilaga till granskningsintyg avseende ekonomisk plan för  
Brf Tollare Terrass, org nr 769634-0277.**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

2020012404384

- Registreringsbevis, 2019-11-01
- Föreningens stadgar, registrerade 2017-02-22
- Taxeringsvärdeberäkning, 2019-11-15, 2020-01-21
- Köpekontrakt fastighet, 2020-01-15
- Bygglovsbeslut, 2016-09-22
- Fastighetsdatautdrag, Nacka Tollare 1:140, 2020-01-17
- Protokoll lantmäteriet, fastighetsreglering, 2017-11-17
- Entreprenadavtal, Bonava Sverige AB, inklusive bilagor, 2017-08-18, med tillägg, 2020-01-15
- Skuldebrev Bonava, 2019-12-11
- Offert finansiering, Danske Bank, 2020-01-13, med accept, 2020-01-15
- Tidplan, rev. 2019-12-18
- Bekräftelse byggstart, mail, 2020-01-21
- Fotografier, odaterade