

Bostadsrättsföreningen Legera

Stockholms kommun

769639-1023

Ekonomisk plan

A. Allmänna förutsättningar

B. Beskrivning av fastigheten

C. Kostnader för Föreningens förvärv

D. Finansieringsplan

E. Beräkning av Föreningens årliga kostnader

F. Beräkning av Föreningens årliga intäkter

G. Ekonomisk prognos år 1 - 16

H. Känslighetsanalys och nyckeltal

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Legera i Stockholms kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 8 oktober 2020, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen uppför sammanlagt 98 lägenheter vilka ska upplåtas med bostadsrätt på fastigheten Organellen 1 i Stockholms kommun.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske efter Bolagsverkets tillstånd erhållits, vilket beräknas ske i oktober 2022.

Inflyttning beräknas påbörjas under kvartal 1 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen har upprättats för fortsatt upplåtelse i Brf Legera. Upplåtelse har tidigare skett på ekonomisk plan intygsgiven 2022-07-03. Ny plan har upprättats pga. högre marknadsräntor vilket påverkar föreningens avgifter.

Tilläggsavtal till entreprenadavtalet har tecknats med Besqab Projektutveckling AB gällande lägre pris på utförd entreprenad om 2,2 milj kr vilket tillför föreningen 2,2 milj kr i ingående kassa år 1. Syftet är att täcka eventuellt högre räntekostnader under de första åren efter slutavräkningsdag. Utbetalning sker om föreningens lån slutplaceras till en snittränta som överstiger räntenivå beräknad i kostnadskalkyl intygsgiven 2021-05-17 om 2,50%.

Uppgifterna i planen grundar sig på anskaffningskostnad enligt upprättat entreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB tecknat med föreningen 2021-05-27 samt på köp av fastigheten Organellen 1, Stockholms kommun. Marken förvärvades genom förvärv av samtliga aktier i Besqab Bostadsmark XVIII AB. Aktiebolaget har därefter sålt marken till föreningen för bokfört värde. Föreningen redovisar marken till, för vid tidpunkten, åsatt marknadsvärde. Marken har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet (268 344 850 kr) vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld om föreningen skulle sälja mark. Skatteskulden beräknas för närvarande till ca 13 319 000 kr.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på, bedömningar vid tiden för planens upprättande, kända förhållanden och avser förhållanden efter att slutlig finansiering har skett i Danske bank.

GAR-BO Försäkring AB kommer att utfärda försäkring för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. 2 § 2p bostadsrättslagen.

Fölvärdesförsäkring kommer att tecknas. Föreningen har ansökt om kvalitetsmärkningen Trygg Brf.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten är belägen i Stockholms kommun,
Fastigheten är upplåten med äganderätt. Bygglov har erhållits 2019-05-21.

Fastighetsbeteckning	Organeln 1
Fastighetsareal	c:a 1 221 m ²
Boarea	c:a 5588 m ²
Adress:	Dalagatan 102 - 108, Hagaesplanaden 88 samt Norra Stationsgatan 54-56 i Stockholm

Fastighetens och byggnadernas utformning

På fastigheten pågår nybyggnation av ett flerbostadshus innehållande 98 lägenheter med totalt 2 trapphus. Garage finns med 69 st bilparkeringsplatser varav 2 st kommer nyttjas till bilpool. Externt parkeringsbolag kommer att hantera uthyrning av parkeringsplatser under de första tio åren. Garaget har till ändamål att i första hand förse medlemmar i Brf Legera samt ägare till ägarlägenheter i kvarteret med parkeringsplatser.

3 st kommersiella lokaler finns i fastigheten med en LOA om totalt 275 m²
Fastigheten kommer att anslutas till kommunens ledningsnät för vatten och dagvatten, avloppsvatten samt leverantör av fjärrvärme, fastighetsel, fiber.

Lägenhetsfördelningen återfinns i punkt F. Lägenhetssammanställning.

Rättigheter och servitut

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Bibehållande av gatuanläggning	Last	Officialservitut	0180K-2019-01642.1
	Bildningsåtgärd: Avstyckning Beskrivning: Rätt att nyttja till gata angränsande byggnadskonstruktioner (källarväggar mm) inom den belastade fastigheten som stöd för att anlägga, bibehålla, nyttja, underhålla och förnya gatuanläggning och ledningsnät. det åligger ägaren till belastad fastighet att bibehålla och underhålla nödvändiga konstruktioner inom egen fastighet, så att gatuanläggningen kan bibehållas. vid rivning av källarväggar mm åligger det ägaren till belastad fastighet att vidta erforderliga skyddsåtgärder för att bevara väggkroppen och dess grundläggning, om skador uppstår på gatuanläggningen till följd av arbeten inom belastad fastighet ska gatan återställas på bekostnad av ägaren till belastad fastighet. det åligger ägaren till belastad fastighet att samråda med ägaren till förmånsfastigheten vid åtgärder av betydelse för detta servitutsförhållande.		
Belysning och skyltar	Last	Officialservitut	0180K-2019-01642.2
	Bildningsåtgärd: Avstyckning Beskrivning: Rätt att nyttja fasad mot allmän gata för att anlägga, nyttja, underhålla och förnya belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.		
Utrymning	Förmån	Officialservitut	0180K-2020-09303.1
	Bildningsåtgärd: Avstyckning Beskrivning: Rätt till utrymning genom belastad fastighet och upp i det fria. servitutet är redovisat med sv1 i ritningsbilagor, aktbilaga be2.		
Uteplatser	Förmån	Officialservitut	0180K-2020-09309.100
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering Beskrivning: Rätt att nyttja, underhålla och förnya två uteplatser markerade med sv100 i ritningsbilaga, se aktbilaga be7.		
Utrymning	Förmån	Officialservitut	0180K-2020-09309.101
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering Beskrivning: Rätt till utrymning genom belastad fastighet och ut i det fria. servitutet är redovisat med sv101 i ritningsbilaga, se aktbilaga be5.		
Utrymme	Last	Officialservitut	0180K-2020-09309.102
	Bildningsåtgärd: Anläggningsåtgärd		
Utrymme	Last	Officialservitut	0180K-2020-09309.105
	Bildningsåtgärd: Anläggningsåtgärd		

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i Stockholm Organellen GA:3 som ska förvalta innergård, bärande konstruktion för innergårdgård samt grundläggning för hela kvarteret, trappa till gård, gårdsentréer inklusive gånggrindar och sopsug för Organellen 3-99 (ägarlägenheter), Organellen 100 (lokal) och Organellen 1.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING OCH LÄGENHETSBEKRIVNING

(För detaljerad specifikation se ritning eller bofaktablad)

RUMSBESKRIVNING

Bostaden

G=GOLV, S=SOCKEL, V=VÄGG, T=TAK, Ö=ÖVRIGT

HALL

G Vitlaserad ekparkett
S Träsockel, vitmålad
V Målad
T Målat
Ö Garderober enligt bofaktablad
Kapphylla enligt bofaktablad

KÖK

G Vitlaserad ekparkett
S Träsockel, vitmålad
V Målad
Stänkskydd av sten ovan arbetsbänk
T Målat
Ö Skåpssnickerier enligt bofaktablad
Bänkskiva av sten, infälld ho
Kyl och frys alt komb kyl/frys
Induktionshäll
Inbyggnadsugn högskåp
Mikro
Integrerad diskmaskin
Spiskåpa med belysning
Fönsterbänk av natursten

VARDAGSRUM

G Vitlaserad ekparkett
S Träsockel, vitmålad
V Målad
T Målat
Ö Fönsterbänk av natursten

BADRUM

G Klinker
V Kakel
T Undertak med spottar
Ö Kommod
Spegelmed belysning
Duschvägg
Tvättmaskin och torktumlare
Bänkskiva över TM, TT
Väggskaåp enl bofaktablad

WC/DUSCH

G Klinker
V Kakel
T Undertak med spottar
Ö Kommod
Spegel med belysning
Duschväggar

WC

G Klinker
V Tapet
T Undertak med spottar
Ö Kommod
Spegel med belysning

KLÄDKAMMARE

G Vitlaserad ekparkett
S Träsöcket, vitmålad
V Målad
T Målat
Ö Inredning enl bofaktablad

SOVRUM

G Vitlaserad ekparkett
S Träsöcket, vitmålad
V Målad
T Målat
Ö Fönsterbänk av natursten
Garderober enl bofaktablad

RUMSBESKRIVNING

Allmänna utrymmen

G=GOLV, S=SOCKEL, V=VÄGG, T=TAK, Ö=ÖVRIGT

TRAPPHUS ETRÉPLAN

G Terrazzo
S Terrazzo
V Målad
T Målat /undertak
Ö Namntavla
Postfaok
Nedsänkt dörmatta
Belysningsarmaturer
Sittbänk

TRAPPHUS VÅNING-SPLAN

G Terrazzo
S Terrazzo
V Målad
T Målat/undertak
Ö Tidningshållare
Belysningsarmaturer

FÖRRÅD

G Stålglättad betong, dammbindning
V Målad samt troaxnät
T Målat

CYKELFÖRRÅD

G Stålglättad betong, dammbindning
V Målad
T Målat

SOPRUM

G Stålglättad betong, dammbindning
V Mineritförstärkta väggar
T Målat

TEKNISK BESKRIVNING

Mark

Gemensamma gården.
Gångstråk och uteplatser och entréer har en ytbeläggning av betongplattor. På gården finns planteringar, gångar och en pergola.

Takterrass

Takterrassen har sittbänkar och en pergola.
Ytbeläggning av sedum och trall.

Konstruktion

Grundkonstruktion.
Källarkonstruktion med pålad grundplatta.

Stomme:

Stommen är en prefabricerad betongstomme med plattbärlag. Garage och gård har håldäcksbjälklag.

Väggar:

Lägenhetsskiljande väggar av betong eller lättkonstruktion.

Balkonger:

Prefabricerade balkonger.

Trappor:

Alla trappor, vilplan och trapplan är av betong beklädda med terrazzo.

Takkonstruktion:

Uppstolpat tak över tornen och terrasskonstruktion över radhusen.

Fasadbeklädnad

Större delen av fasaden putsas, sockeln kläs med terrazzo och vissa ytor på tornen kläs med plåt.

Fönster, fönsterörrar

Fönster av trä med utvändigt, lackad aluminiumprofil.
Låsbara fönster på entréplan.

Entrépartier

Entrépartier med lackade plåtar.

Fasadkompletteringar

Plåtarbeten i lackerad plåt.
Balkongräcken av pinnräckesmodell eller glasräcke.

Yttertak

Taktäckning av papp vid uppstolpat tak. Sedum och trall vid gemensam takterrass.
Hängränna och stuprör av lackerad plåt.

Inredning

Innerväggar
Lätta innerväggar med gipskiva på ståreglar.

Undertak:

Undertak finns i badrum, WC/dusch och WC samt i vissa övriga utrymmen enligt planritningar.

Innerörrar:

Lätta, vita, släta innerörrar.

Snickerier:

Köksnickerier från Vedum med skåphöjd 2250 och takanslutning.
Belysning under kökskåpen.
Bänkskiva av sten.
Infälld diskho av rostfri plåt.
Garderober och linneskåp i omfattning enligt bofaktablad.
Skjutdörrsgarderober i omfattning och med inredning enligt bofaktablad.
Städsåp med inredning för städutrustning och låsbar medicinlåda.

Vitvaror:

Rostfria vitvaror i kök.
Inbyggd ugn.
Induktionshäll.
Mikrovågsugn i högskåp alt. i väggskåp i omfattning enligt bofaktablad.
Kyl och frys alt kyl/frys i omfattning enligt bofaktablad.
Spisfläkt
Integrerad diskmaskin.
Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombi-maskin i omfattning enligt bofaktablad.

Fönsterbänkar:

Natursten i fönstermisch.

Golv:

Vitlaserad ekparkett.
Vit golvsöckel.

Detaljerad beskrivning samt ritningar finns tillgängligt hos bostadsrättsföreningens styrelse eller hos entreprenören.

C. Kostnader för Föreningens förvärv

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt entreprenad	340 600 000
Inkrämsöverlåtelseavtal mark	268 344 850
Aktiebolagsköp (Köpeskillning - Eget.kap)	64 655 150
Likviditetsreserv	2 300 000
Tilläggsköpeskillning aktiebolagsköp	8 040 000
SUMMA BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	683 940 000

Taxering

Taxeringsvärdet inkl nybyggnad har ännu inte fastställts men beräknas bli c:a	429 350 000
varav taxeringsvärde för mark beräknas till	194 000 000

Det beräknade taxeringsvärdet är beräknat enligt Skatteverkets schablon. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och det av Skatteverket fastställda basvärdet som gäller då värdeåret har fastställts kan förekomma på grund av prisutvecklingen av bostadsrätter i området.



D. Finansieringsplan

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Lån1,2	Bindningstid2	Belopp	Offererad ränta		Amortering	Räntekostnad och amortering
			2022-10-11	Beräknad ränta		
Lån 1	3 mån	36 296 667	2,73%	3,80%	0	1 379 273
Lån 2	2 år	36 296 667	3,92%	3,80%	0	1 379 273
Lån 3	5 år	36 296 666	4,54%	3,80%	544 450	1 923 723
Summa Brf-lån		108 890 000	Snittränta 3,73%	3,80%	544 450	4 682 270
Insatser		389 780 000				
Upplåtelseavgifter		175 370 000				
Investeringsmoms		9 900 000				
SUMMA FINANSIERING		683 940 000				

E. Beräkning av Föreningens årliga kostnader

Räntekostnad år 1 och amortering	4 682 270
Avsättning till yttre underhållsfond	167 640
Driftskostnader ⁴ (se specifikation nedan)	1 924 504
Fastighetsavgift bostäder ³	0
Fastighetsskatt lokaler och garage	323 500
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1, ENLIGT OVAN	7 097 914

¹ Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

² Låneräntan fastställs slutligt vid färdiställandet av hus i samband med den slutliga finansieringen. Annan bindningstid och uppdelning av lånen än ovan redovisad kan beslutas. Fastighetslånen antas amorteras med 0,5% de första 15 åren och därefter med 0,89% per år. Offererad amortering enligt överenskommelse.

³ År 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ingen kommunal avgift för bostäder. År 16 utgår hel kommunal avgift. Eventuell fastighetsskatt/avgift t o m färdigställandeåret (värdeåret) betalas i sin helhet av byggentreprenören.

Avskrivning

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt 120-årig linjär avskrivningsplan. 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 avsnitt E. Beräkning av föreningens årliga kostnader.

Avskrivning år 1 beräknas till 2 856 670 kr. Avskrivningsunderlaget uppgår till 342 800 000 kr.

SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER⁴

Uppvärmning Fjärrvärme	450 000
Fastighetsel	350 000
Kallvatten/Avlopp	100 000
Källsortering	100 000
Vinterunderhåll	45 000
Kabel-TV/Internet	210 504
Teknisk förvaltn ink trapphusståd	187 000
Serviceavtal Hiss	27 000
Serviceavtal Jour	20 000
Fastighetsförsäkring	100 000
Samfällighetskostnader ink hushållsavfall och trädgård	140 000
Övriga fastighetskostnader	10 000
Styrelsearvoden	90 000
Revisionsarvoden	35 000
Förvaltningsarvode	0*
Driftkostnader	1 924 504

Föreningens/bostadsrättshavarens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med anledning av husets utformning, belägenhet och storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från ovan beräknad kostnad.

* Arvode ekonomisk förvaltning ingår under den tid då Besqab Projektutveckling har uppdraget som ekonomisk förvaltare



dvs ca de två första åren efter slutavräkningsdag.

F. Beräkning av Föreningens årliga intäkter

Föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Avskrivning av fastigheten ligger inte till grund för beräkning av årsavgiften.

Årsavgift bostäder		3 687 964 kr
Intäkt lokaler ink fastighetsskatt	3 lokaler om totalt 275 kvm	1 005 250 kr
Intäkt bilplatser garage ¹	67 p-platser à 2 150 kr i genomsnitt per månad exkl moms	1 728 600 kr

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER **6 421 814 kr**²

¹ Drift, administration och uthyrning av parkeringsplatser kommer skötas av ett parkeringsbolag som föreningen kommer anlita. Moms tillkommer till ovan angiven garagehyra. Intäkt för parkeringsplats i garage beräknas till i genomsnitt 2 150 kr exkl moms per plats och månad.

² Brf Legera kommer att ha en ingående kassa år 1 om 2,3 MKR år 1 vilket kommer nyttjas till högre räntekostnader de första åren efter färdigställande. Under avsnitt G. Flerårsöversikt framgår föreningens likviditet under de första 16 åren.

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.



F. Lägenhetsammanställning

Antal bostäder

98

Lgh-nr	RoK	BOA, area i m ²	Andelstal	Uteplats/ Balkong/ Terrass **	Insats	Upplåtelseavgift	Summa insats och upplåtelseavgift	Årsavgift *	Årsavgift per månad	Belåning per lgh enl andelstal
31-1101	2	41	0,8374		2 515 000	1 080 000	3 595 000	30 883	2 574	911 845
31-1102	3	67	1,1392	B	3 915 000	1 680 000	5 595 000	42 014	3 501	1 240 475
31-1103	4	87	1,3729	B	4 755 000	2 040 000	6 795 000	50 633	4 219	1 494 951
31-1104	2	39	0,8179	U	2 465 000	1 060 000	3 525 000	30 164	2 514	890 611
31-1105	2	34	0,7692	B	2 325 000	1 000 000	3 325 000	28 368	2 364	837 582
31-1106	2	34	0,7692	B	2 325 000	1 000 000	3 325 000	28 368	2 364	837 582
31-1107	2	34	0,7692	B	2 395 000	1 030 000	3 425 000	28 368	2 364	837 582
31-1201	2	41	0,8374	B	2 655 000	1 140 000	3 795 000	30 883	2 574	911 845
31-1202	3	67	1,1392	B	4 055 000	1 740 000	5 795 000	42 014	3 501	1 240 475
31-1203	4	87	1,3729	B	4 895 000	2 100 000	6 995 000	50 633	4 219	1 494 951
31-1204	2	39	0,8179	B	2 605 000	1 120 000	3 725 000	30 164	2 514	890 611
31-1205	2	34	0,7692	B	2 515 000	1 180 000	3 695 000	28 368	2 364	837 582
31-1206	2	34	0,7692	B	2 515 000	1 180 000	3 695 000	28 368	2 364	837 582
31-1207	2	34	0,7692	B	2 515 000	1 480 000	3 995 000	28 368	2 364	837 582
31-1301	2	41	0,8374	B	2 685 000	1 160 000	3 845 000	30 883	2 574	911 845
31-1302	3	67	1,1392	B	4 125 000	1 770 000	5 895 000	42 014	3 501	1 240 475
31-1303	4	87	1,3729	B	4 965 000	2 130 000	7 095 000	50 633	4 219	1 494 951
31-1304	2	39	0,8179	B	2 635 000	1 140 000	3 775 000	30 164	2 514	890 611
31-1305	2	34	0,7692	B	2 465 000	1 060 000	3 525 000	28 368	2 364	837 582
31-1306	2	34	0,7692	B	2 465 000	1 060 000	3 525 000	28 368	2 364	837 582
31-1307	2	34	0,7692	B	2 465 000	1 060 000	3 525 000	28 368	2 364	837 582
31-1401	2	41	0,8374	B	2 725 000	1 170 000	3 895 000	30 883	2 574	911 845
31-1402	3	67	1,1392	B	4 265 000	1 830 000	6 095 000	42 014	3 501	1 240 475
31-1403	4	87	1,3729	B	5 105 000	2 190 000	7 295 000	50 633	4 219	1 494 951
31-1404	2	39	0,8179	B	2 675 000	1 150 000	3 825 000	30 164	2 514	890 611
31-1405	2	34	0,7692	B	2 585 000	1 610 000	4 195 000	28 368	2 364	837 582
31-1406	2	34	0,7692	B	2 585 000	1 610 000	4 195 000	28 368	2 364	837 582
31-1407	2	34	0,7692	B	2 585 000	1 610 000	4 195 000	28 368	2 364	837 582
31-1501	2	41	0,8374	B	2 865 000	1 230 000	4 095 000	30 883	2 574	911 845
31-1502	3	67	1,1392	B	4 405 000	1 890 000	6 295 000	42 014	3 501	1 240 475
31-1503	4	87	1,3729	B	5 245 000	2 250 000	7 495 000	50 633	4 219	1 494 951
31-1504	2	39	0,8179	B	2 815 000	1 210 000	4 025 000	30 164	2 514	890 611
31-1505	6	141	1,9572	B	9 795 000	4 200 000	13 995 000	72 183	6 015	2 131 195
31-1506	6	141	1,9572	BB	10 495 000	4 500 000	14 995 000	72 183	6 015	2 131 195
31-1601	2	41	0,8374	B	2 895 000	1 250 000	4 145 000	30 883	2 574	911 845
31-1602	3	67	1,1392	B	4 545 000	1 950 000	6 495 000	42 014	3 501	1 240 475
31-1603	4	87	1,3729	B	5 385 000	2 310 000	7 695 000	50 633	4 219	1 494 951
31-1604	2	39	0,8179	B	2 845 000	1 230 000	4 075 000	30 164	2 514	890 611
31-1701	2	41	0,8374	B	2 935 000	1 260 000	4 195 000	30 883	2 574	911 845
31-1702	3	67	1,1392	B	4 685 000	2 010 000	6 695 000	42 014	3 501	1 240 475
31-1703	4	87	1,3729	B	5 525 000	2 370 000	7 895 000	50 633	4 219	1 494 951
31-1704	2	39	0,8179	B	2 915 000	1 260 000	4 175 000	30 164	2 514	890 611
31-1801	2	41	0,8374	B	3 005 000	1 490 000	4 495 000	30 883	2 574	911 845
31-1802	3	67	1,1392	B	5 175 000	2 320 000	7 495 000	42 014	3 501	1 240 475
31-1803	4	87	1,3729	B	6 365 000	3 130 000	9 495 000	50 633	4 219	1 494 951
31-1804	2	39	0,8179	B	3 095 000	1 400 000	4 495 000	30 164	2 514	890 611
31-1901	2	41	0,8374	B	3 035 000	1 560 000	4 595 000	30 883	2 574	911 845
31-1902	3	67	1,1392	B	5 245 000	2 250 000	7 495 000	42 014	3 501	1 240 475
31-1903	4	87	1,3729	B	6 435 000	3 160 000	9 595 000	50 633	4 219	1 494 951
31-1904	2	39	0,8179	B	3 135 000	1 460 000	4 595 000	30 164	2 514	890 611
31-2001	2	41	0,8374	B	3 075 000	1 320 000	4 395 000	30 883	2 574	911 845
31-2002	3	67	1,1392	B	5 245 000	2 250 000	7 495 000	42 014	3 501	1 240 475
31-2003	4	87	1,3729	B	6 295 000	3 400 000	9 695 000	50 633	4 219	1 494 951
31-2004	2	39	0,8179	B	3 195 000	1 380 000	4 575 000	30 164	2 514	890 611
31-2101	2	41	0,8374	B	3 215 000	1 380 000	4 595 000	30 883	2 574	911 845
31-2102	3	67	1,1392	B	5 455 000	2 340 000	7 795 000	42 014	3 501	1 240 475
31-2103	4	87	1,3729	B	6 645 000	2 850 000	9 495 000	50 633	4 219	1 494 951
31-2104	2	39	0,8179	B	3 335 000	1 440 000	4 775 000	30 164	2 514	890 611
31-2201	4	108	1,5774	T	9 095 000	3 900 000	12 995 000	58 175	4 848	1 717 631
31-2202	3	79	1,2561	T	6 715 000	2 880 000	9 595 000	46 325	3 860	1 367 767
41-1101	3	74	1,2074	UB	4 545 000	1 950 000	6 495 000	44 529	3 711	1 314 738
41-1102	3	77	1,2366	B	4 475 000	1 920 000	6 395 000	45 606	3 801	1 346 534
41-1201	3	74	1,2074	B	4 405 000	1 890 000	6 295 000	44 529	3 711	1 314 738
41-1202	3	77	1,2366	BB	4 545 000	1 950 000	6 495 000	45 606	3 801	1 346 534
41-1203	1	29	0,6719	B	2 165 000	930 000	3 095 000	24 780	2 065	731 632
41-1204	2	34	0,7692	B	2 485 000	1 210 000	3 695 000	28 368	2 364	837 582
41-1205	2	34	0,7692	B	2 485 000	1 210 000	3 695 000	28 368	2 364	837 582
41-1206	2	34	0,7692	B	2 485 000	1 210 000	3 695 000	28 368	2 364	837 582
41-1301	3	74	1,2074	B	4 475 000	1 920 000	6 395 000	44 529	3 711	1 314 738
41-1302	3	77	1,2366	BB	4 615 000	1 980 000	6 595 000	45 606	3 801	1 346 534
41-1303	1	29	0,6719	B	2 195 000	950 000	3 145 000	24 780	2 065	731 632
41-1304	2	34	0,7692	B	2 425 000	1 050 000	3 475 000	28 368	2 364	837 582
41-1305	2	34	0,7692	B	2 425 000	1 050 000	3 475 000	28 368	2 364	837 582
41-1306	2	34	0,7692	B	2 425 000	1 050 000	3 475 000	28 368	2 364	837 582



Lgh-nr	RoK	BOA, area i m ²	Andelstal	Uteplats/ Balkong/ Terrass **	Insats	Upplåtelseavgift	Summa insats och upplåtelseavgift	Årsavgift *	Årsavgift per månad	Belåning per lgh enl andelstal
41-1401	3	74	1,2074	B	4 545 000	1 950 000	6 495 000	44 529	3 711	1 314 738
41-1402	3	77	1,2366	BB	4 685 000	2 010 000	6 695 000	45 606	3 801	1 346 534
41-1403	1	29	0,6719	B	2 235 000	960 000	3 195 000	24 780	2 065	731 632
41-1404	2	34	0,7692	B	2 555 000	1 540 000	4 095 000	28 368	2 364	837 582
41-1405	2	34	0,7692	B	2 555 000	1 540 000	4 095 000	28 368	2 364	837 582
41-1406	2	34	0,7692	B	2 555 000	1 540 000	4 095 000	28 368	2 364	837 582
41-1501	3	74	1,2074	B	4 685 000	2 010 000	6 695 000	44 529	3 711	1 314 738
41-1502	3	77	1,2366	BB	4 825 000	2 070 000	6 895 000	45 606	3 801	1 346 534
41-1503	1	29	0,6719	B	2 265 000	980 000	3 245 000	24 780	2 065	731 632
41-1504	2	34	0,7692	B	2 585 000	1 410 000	3 995 000	28 368	2 364	837 582
41-1505	2	34	0,7692	B	2 585 000	1 410 000	3 995 000	28 368	2 364	837 582
41-1506	2	34	0,7692	B	2 585 000	1 410 000	3 995 000	28 368	2 364	837 582
41-1601	3	74	1,2074	B	4 825 000	2 070 000	6 895 000	44 529	3 711	1 314 738
41-1602	3	77	1,2366	BB	4 965 000	2 130 000	7 095 000	45 606	3 801	1 346 534
41-1603	1	29	0,6719	B	2 305 000	990 000	3 295 000	24 780	2 065	731 632
41-1604	6	141	1,9572	BB	10 495 000	5 500 000	15 995 000	72 183	6 015	2 131 195
41-1701	3	74	1,2074	B	5 105 000	2 190 000	7 295 000	44 529	3 711	1 314 738
41-1702	3	77	1,2366	BB	5 315 000	2 280 000	7 595 000	45 606	3 801	1 346 534
41-1703	1	29	0,6719	B	2 375 000	1 020 000	3 395 000	24 780	2 065	731 632
41-1801	3	74	1,2074	B	5 315 000	2 280 000	7 595 000	44 529	3 711	1 314 738
41-1802	3	77	1,2366	BB	5 525 000	2 370 000	7 895 000	45 606	3 801	1 346 534
41-1803	1	29	0,6719	B	2 515 000	1 080 000	3 595 000	24 780	2 065	731 632
41-1901	3	68	1,1490	T	5 595 000	2 400 000	7 995 000	42 376	3 531	1 251 146
41-1902	4	109	1,5871	T	8 745 000	3 750 000	12 495 000	58 533	4 878	1 728 193
Differens			0,0013							
SUMMA	98	5 588	100,0000	0	389 780 000	175 370 000	565 150 000	3 687 964		

Andelstalen är beräknade i relation till boarea och antal rum och motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Boarean är avrundad ned till närmaste hel kvadratmeter.

Till årsavgiften tillkommer verklig förbrukning av hushållsel och varmvatten vilket debiteras via bostadsrättsföreningen.

* Kostnader för hushållsel och varmvatten tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren.

Hushållsel ca 300-600 kr/mån. Varmvatten ca 200-400 kr/mån.

** U= Uteplats, B = balkong, BB = 2 balkonger, T = Terrass, UB = Uteplats och balkong



G. Ekonomisk prognos år 1 - 16

Bostadsrättsföreningen		Legera 769639-1023										
Antagna parametrar;												
	<u>Kapitalkostnader</u>	<u>År 1 - 3</u>	<u>År 4 - 16</u>	<u>Taxering</u>			<u>Kommunal avgift bostäder¹⁾</u>					
	Ränta lån (snitt)	3,80%	3,85%	Beräknad taxering bostäder	397 000 000 kr		Kommunal avgift lägenheter i flerbostadshus	1 519 kr				
	Ränta på kassan	0,25%	0,25%	Beräknad taxering lokaler	32 350 000 kr		Kommunal avgift småhus	8 524 kr				
	Driftskostnadsutveckling	2,00%	2,00%				Avgiftsbefrielse gäller för åren 1 - 15					
	Avgiftshöjning bostäder	2,00%	2,00%	Skattesats lokaler	1 %		Från år 16 utgår hel avgift.					
				Beräknad fastighetskatt lokaler	323 500 kr		*(Avgifterna justeras årligen enligt inkomstbasbeloppet)					
Likviditetsplan År												
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2038
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Inbetalning												
Avgifter	3 687 964	3 761 723	3 836 958	3 913 697	3 991 971	4 071 810	4 153 246	4 236 311	4 321 038	4 407 458	4 495 608	4 963 514
Lokaler	1 005 250	1 025 355	1 045 862	1 066 779	1 088 115	1 109 877	1 132 075	1 154 716	1 177 811	1 201 367	1 225 394	1 352 934
Garage	1 728 600	1 763 172	1 798 435	1 834 404	1 871 092	1 908 514	1 946 684	1 985 618	2 025 330	2 065 837	2 107 154	2 326 468
Övriga räntetäkter	0	4 445	3 413	2 369	1 453	804	428	329	512	984	1 748	10 165
Inbetalning vid finansiering	2 300 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA INBETALNINGAR	8 721 814	6 554 695	6 684 668	6 817 249	6 952 631	7 091 006	7 232 433	7 376 975	7 524 691	7 675 646	7 829 904	8 653 081
Utbetalning												
Räntekostnad	4 137 820	4 116 616	4 095 412	4 127 816	4 106 333	4 084 850	4 063 367	4 041 884	4 020 401	3 998 918	3 977 435	3 870 020
Drift	1 924 504	1 962 994	2 112 254	2 154 499	2 197 589	2 241 541	2 286 372	2 332 099	2 378 741	2 426 316	2 474 842	2 732 426
Kommunal avgift lägenheter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	200 340
Fastighetsskatt lokaler/garage	323 500	329 970	336 569	343 301	350 167	357 170	364 314	371 600	379 032	386 612	394 345	435 388
Amortering lån	558 000	558 000	558 000	558 000	558 000	558 000	558 000	558 000	558 000	558 000	558 000	558 000
SUMMA UTBETALNINGAR	6 943 824	6 967 580	7 102 235	7 183 616	7 212 089	7 241 561	7 272 052	7 303 583	7 336 174	7 369 846	7 404 622	7 796 174
KASSA ACKUMULERAD	1 777 990	1 365 105	947 538	581 171	321 713	171 158	131 540	204 931	393 448	699 248	1 124 530	4 922 926
Lån	108 890 000	108 332 000	107 774 000	107 216 000	106 658 000	106 100 000	105 542 000	104 984 000	104 426 000	103 868 000	103 310 000	100 520 000
Avgifter per m2	660	673	687	700	714	729	743	758	773	789	805	888
Procentuell Höjning	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Höjning / månad o lgh (i snitt)	0	63	64	65	67	68	69	71	72	73	75	83
Avskrivning *)	2 838 333	2 838 333	2 838 333	2 838 333	2 838 333	2 838 333	2 838 333	2 838 333	2 838 333	2 838 333	2 838 333	2 838 333
Årets resultat efter avskrivning	-2 634 703	-2 524 740	-2 528 580	-2 476 533	-2 368 773	-2 259 015	-2 147 220	-2 033 345	-1 917 352	-1 799 197	-1 678 839	-1 242 764
Årets reservering till yttre fond**	167 640	168 478	169 321	170 167	171 018	171 873	172 732	173 596	174 464	175 336	176 213	180 663
Yttre fond (ackumulerat)	167 640	336 118	505 439	675 606	846 624	1 018 497	1 191 230	1 364 826	1 539 290	1 714 626	1 890 839	2 785 210
Balanserat resultat (ackumulerat)	-2 634 703	-4 990 965	-7 350 225	-9 656 590	-11 854 345	-13 941 487	-15 915 974	-17 775 724	-19 518 612	-21 142 473	-22 645 098	-28 459 628

*) Föreningen har valt att använda sig av K2 regelverket. Avskrivningar sker enligt en rak avskrivningsplan under den beräknade ekonomiska livslängden. Den ekonomiska livslängden är beräknad till 120 år vilken inte behöver ha något med den fysiska livslängden att göra då fastigheten skall underhållas löpande. Avskrivningarna kan periodvis resultera i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet(kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet.



H. Känslighetsanalys och nyckeltal

År	1 2023	2 2024	3 2025	4 2026	5 2027	6 2028	11 2033	16 2038
Årsavgift om:								
Kalkylens inflationsnivå och								
1. Antagen räntenivå (Årsavgift/m ² BOA)	3 687 964 (660)	3 761 723 (673)	3 836 958 (687)	3 913 697 (700)	3 991 971 (714)	4 071 810 (729)	4 495 608 (805)	4 963 514 (888)
2. Antagen räntenivå +1% (Årsavgift/m ² BOA)	4 776 864 (855)	4 845 043 (867)	4 914 698 (880)	4 985 857 (892)	5 058 551 (905)	5 132 810 (919)	5 528 708 (989)	5 968 714 (1 068)
3. Antagen räntenivå +2% (Årsavgift/m ² BOA)	5 865 764 (1 050)	5 928 363 (1 061)	5 992 438 (1 072)	6 058 017 (1 084)	6 125 131 (1 096)	6 193 810 (1 108)	6 561 808 (1 174)	6 973 914 (1 248)
5. Antagen räntenivå -1% (Årsavgift/m ² BOA)	2 599 064 (465)	2 678 403 (479)	2 759 218 (494)	2 841 537 (509)	2 925 391 (524)	3 010 810 (539)	3 462 508 (620)	3 958 314 (708)
Kalkylens räntenivå och								
3. Antagen inflationsnivå +1% (Årsavgift/m ² BOA)	3 707 209 (663)	3 781 353 (677)	3 856 980 (690)	3 934 120 (704)	4 012 802 (718)	4 093 058 (732)	4 519 067 (809)	4 989 415 (893)
9. Antagen inflationsnivå +2% (Årsavgift/m ² BOA)	3 726 454 (667)	3 820 613 (684)	3 917 244 (701)	4 016 414 (719)	4 118 193 (737)	4 222 650 (756)	4 787 748 (857)	5 431 666 (972)
10. Antagen inflationsnivå +3% (Årsavgift/m ² BOA)	3 745 699 (670)	3 860 258 (691)	3 978 694 (712)	4 101 147 (734)	4 227 765 (757)	4 358 699 (780)	5 083 846 (910)	5 943 286 (1 064)

Nyckeltal (snitt) per m² BOA år 1

Anskaffningskostnad	122 394 kr
Insats	69 753 kr
Upplåtelseavgift	31 383 kr
Lån	19 486 kr
Årsavgifter	660 kr
Drift	344 kr
Belåningsgrad	16 %
Amortering	97 kr
Avsättning yttre fond	30 kr
Avsättning yttre fond + amortering	127 kr
Avskrivning	508 kr
Kassaflöde	321 kr
Enskilda driftkostnader c:a	155 kr

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ny ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Legera med org.nr 769639-1023 får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna över tid ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader.

Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Maximilian Eldberg
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering

Stadgar för Föreningen registrerade 2020-10-08

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov för fastigheten Organellen 1, Stockholm kommun dat. 2019-05-21

Totalentreprenadavtal – överenskommelse om partsbyte dat. 2020-10-15

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av lägenheter för bostadsändamål på fastigheten Organellen 1, Stockholms kommun, tecknat mellan Besqab Projektutveckling AB och Föreningen dat. 2021-05-27

Tilläggsavtal till ovan Totalentreprenadkontrakt dat. 2022-10-07

Överlåtelseavtal avseende aktierna i Besqab Bostadsmark XVIII AB tecknat mellan Besqab Holding IX AB och Föreningen dat. 2021-06-01

Inkråmsöverlåtelseavtal tecknat mellan Besqab Bostadsmark XVIII AB och Föreningen avseende fastigheten Organellen 1 dat. 2021-06-01

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2022-05-05

Uppdaterade räntor dat. 2022-10-11

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde

Verifikat

Transaktion 09222115557479224169

Dokument

Intyg och ny ek plan Brf Legera

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2022-10-13 08:23:22 CEST (+0200) av

Maximilian Eldberg (ME)

Färdigställt 2022-10-14 11:23:42 CEST (+0200)

Signerande parter

Maximilian Eldberg (ME)

Gar-Bo Besiktning

max.eldberg@gar-bo.se

+46720605660

Signerade 2022-10-14 11:21:00 CEST (+0200)

Per Envall (PE)

per.envall@gar-bo.se

Signerade 2022-10-14 11:23:42 CEST (+0200)

Hans Svedberg (HS)

Brf Legera

hans.svedberg@canseko.se

Signerade 2022-10-13 11:32:58 CEST (+0200)

Toni Lado (TL)

Brf Legera

toni@externstyrelse.se

Signerade 2022-10-13 10:59:42 CEST (+0200)

Henrietta Ludwig (HL)

Brf Legera

henrietta.ludwig@gmail.com

Signerade 2022-10-14 11:20:18 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

