

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen

Kulturtrappan

Nacka 2023-10-02

Bostadsrättsföreningen Kulturtrappan

.....
Åsa Lenmor

.....
Håkan Erson

.....
Toni Lahdo

Bostadsrättsföreningen Kulturtrappan, Nacka kommun, Stockholms län.

Organisationsnummer 769640-7894

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar**
 - B. Beskrivning av fastigheten**
 - C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv och finansiering**
 - D. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar år 1**
 - E. Beräkning av föreningens årliga intäkter samt moms i förekommande fall, år 1**
 - F. Resultat - och kassaflödesprognos**
 - G. Nyckeltal**
 - H. Lägenhetsredovisning**
 - I. Ekonomisk prognos och kassaflöde**
 - J. Känslighetsanalys**
- Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**

A. Allmänna förutsättningar

Ändamål

Bostadsrättsföreningen Kulturtrappan, organisationsnummer 769640-7894 som registrerats hos Bolagsverket den 20 januari 2022, föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig på den beräknade kostnaden för föreningens hus. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader baseras på vid tiden för denna plans upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening). Förvärvet sker genom en så kallad paketering av fastigheten. Anskaffningsvärdet är preliminärt beräknat. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske oktober till november 2023. Inflyttning beräknas ske med början i januari månad 2024 och avslutas i maj månad 2024.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Sicklaön 83:50 Nacka
Adress: Nobelbergsgatan 12-20

Fastighetens areal: 3 573 kvm Fastigheten innehas med äganderätt.

		Datum	Akt
Detaljplan:	Dp 615 laga kraft	2018-05-25	0182K-P2018/615
Järnvägsplan:	Järnvägsplan för tunnelbana	2019-10-19	0182K-P2019/4
Bygglöv:	Beviljades	2022-01-26	

Antal byggnader: 3

Byggnadernas utformning: Tre huskroppar i 6-7 våningar bostadsplan med källarplan.
Antal bostadslägenheter: 93
Antal lokaler: 0
Total lägenhetsarea: 6 841,5 kvm
Bostadsarea (BOA): 6 636,5 kvm

Husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Atrium Ljungberg avser att hyra ut garageplatser till boende i närliggande parkeringsanläggningar.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning ska inrättats för att tillgodose föreningens och fastigheternas gemensamma behov av gångväg/aktivitetsstråk.

I gemensamhetsanläggningen ska två fastigheter ingå; Sicklaön 83:49 samt Sicklaön 83:50. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter.

Anläggningen avses att förvaltas via delägarförvaltning.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka ska fastställas av Lantmäterimyndigheten.

Preliminärt andelstal: 2. Föreningens fastighet planeras totalt 1 andel.

Servitut m.m.

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Tunnel mm	Last	Officialservitut	0182K-2007/202.1
Tunnelbana	Last	Officialservitut	0182K-2021/14.1

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Platta på mark.
Stomme	Plattbärlag med pågjutning och skalväggar.
Yttervägg	Utfackningsväggar med integrerade stålpelare.
Ytskikt yttervägg	Skiffer med detaljer av plåt. Träpanel i indragen entré.
Yttertak	Falsad plåt. Solceller på vissa tak.
Balkonger	Betong, eluttag och belysning, räcke av aluminium. Vissa balkonger har glas innanför räcket.
Uteplatser	Betongplattor med omkringliggande planteringar. Skärmar mellan uteplatser.
Fönster	Träfönster med aluminiumbeklädd utsida.
Portar/dörrar	Entrépartier av lackerad aluminium. Säkerhetsdörrar till lägenheter.
Kommunikationer	5 trapphus med hiss.

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp	Anslutet till det kommunala VA-nätet.
Uppvärmning	Fjärrvärme och från- och tilluftsvärmepump med återvinning (FTX).
El	Gruppcentral i lägenhet med jordfelsbrytare och automatsäkringar. Solceller på yttertak. Bostadsrättsföreningen har ett gemensamt el-abonnemang och kommer debitera respektive bostadsrättsinnehavare för dennes förbrukning.
Ventilation	Till och frånluftsventilation (FTX). Fläktaggregat i källaren. Skåpkåpa i kök. Ventilationsdon i tak i lägenheter.
TV/tele/bredband	Fastigheten är ansluten med fiber till lägenhetens multimediaskåp
Lägenhetsförråd	Ett per lägenhet belägna i källarplan. Vitmålade väggar samt galler Troax. Förråden ingår i bostadsrätten.

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till husen

Miljörum

Tre miljörum, ett i trapphus 2,3 och 4.

Cykelförråd

Cykelförvaring i källare, entréplan samt på förgårdsmark.

Övriga gemensamma utrymmen

Förråd för rullstolar och barnvagnar i källare eller entré. Föreningsförråd i källarplan.

Mark

Uteplatser och pergola på gård och grillplats. Grusade gångtytor samt lektyta med konstgräs.

Kortfattad rumsbeskrivning*

Beskrivning av bostadslägenheter:

Rum	Golv	Väggar	Tak	Utrustning
Entré/Hall:	Parkett	Målade	Målade, släta	Släta garderobsskåp. Hatt- och skohylla i aluminium och krom monterade på slät panel i varmgrå lika garderobsskåp.
Kök:	Parkett	Målade	Målade, släta	LED-belysning under överskåp. Induktionshäll, inbyggnadsugn samt vitvaror från Siemens
Badrum/Dusch:	Klinker	Kakel	Målat undertak med infällda spotlights	Handdukstork, tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin samt komfortvärme i ståzon. Svängbar duschvägg.
Vardagsrum:	Parkett	Målade	Målade, släta	
Sovrum:	Parkett	Målade	Målade, släta	
Klädkammare:	Parkett	Målade	Målade, släta	

Beskrivning av lokaler:

*Förteckning över standardinredning bland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkringar och säkerheter

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrad samt att teckna ansvars- och allriskförsäkring.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2§ bostadsrättslagen kommer att försäkras genom GARBO. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 9§ bostadsrättslagen har lämnats av Atrium Ljungberg.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv och finansiering

Föreningen har samarbetat och ingått avtal med bolag inom Atrium Ljungberg koncernen. För byggnationen har föreningen ingått ett avtal (ABT06 med fem års garantitid) med Atrium Ljungberg Bostad AB.

Under byggtiden arrenderar föreningen mark för att fullfölja förpliktelser enligt exploateringsavtalet med Nacka kommun. Eventuella kostnader för arrendet ingår i entreprenaden och efter att totalentreprenaden har slutförts har föreningen inga ytterligare förpliktelser som följer exploateringsavtal eller markanvisningsavtal.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten genom köp av aktierna i Atrium Ljungberg Kv 8 AB som vid förvärvstidpunkten var ägare av fastigheten Sicklaön 83:50. Föreningen har därefter genom en så kallad underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av bolaget. Atrium Ljungberg Kv 8 AB avyttrades efter köpet av fastigheten.

För det fall föreningen i framtiden avyttrar hela eller delar av fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet med tillägg för övriga anskaffningskostnader ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst. Det skattemässiga omkostnadsbeloppet har beräknas till ca 469 miljoner kronor.

Anskaffningskostnad	Belopp*	Nyckeltal**
Nybyggnadskostnad inkl. nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt samt köpesskilling för aktier i aktiebolag lösen av skuld och likvidreserv för avveckling av bolag.	654 780 000	98 663
Beräknad anskaffningskostnad	654 780 000	98 663
Finansiering		
Insatser	380 000 000	57 259
Upplåtelseavgifter	204 780 000	30 857
Lån	70 000 000	10 548
Summa finansiering	654 780 000	98 663

* Belopp avrundat till hela tusental

** Kronor per kvm bostadsarea BOA

D. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar år 1

Kapitalkostnad och amortering

Snitträntan i ekonomisk plan har beräknats till 5%.
Som säkerhet för föreningens lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Beräknad lånetid är 50 år. Föreningen planerar en amortering motsvarande 0,5 % per år 1-16 av det ursprungliga lånebeloppet. Därefter ökar amorteringen stegvis tills det är amorterat på 50 år.

Förutsatt att föreningen fattar beslut därom samt övriga kostnader tillåter det, kan eventuell likviditetsreserv användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.
En utfästelse om räntegaranti har erhållits av Atrium Ljungberg Bostad AB med ett räntebidrag som maximalt uppgår till 1 722 000 kronor. I prognosen är detta upptaget till ca 667 000 kr som betalas ut vid slutplacering av lånen men fördelas efter löptiden på lånen. Föreningen beräknas att klara de löpande utbetalningarna år 4 efter en höjning med 6 % av avgiften.

Kapitalkostnad och amortering

Finansieringsplan

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats ca		Räntekostnad	Amortering	Beräknad	
			%				ränta %*	Räntebidrag
Lån 1	23 333 334 kr	1 år	5,04		1 176 000	116 667	5,00	-84 000
Lån 2	23 333 333 kr	3 år	4,70		1 096 700	116 667	5,00	-65 333
Lån 3	23 333 333 kr	5 år	4,76		1 110 700	116 667	5,00	-74 667
	70 000 000 kr	1-5 år	4,83%		3 383 000	350 000	5,00%	-224 000

Räntan baseras på offererad ränta om 1, 3 & 5 år inkl. rabatt för grön finansiering, från 2023-09-28.

* Teoretisk ränta för att få en genomsnittlig ränta om 5%

	Belopp*	Nyckeltal**
Räntekostnad, år 1	3 383 000	510
Amortering, år 1	350 000	53
Likviditets-/räntereserv, ca 0,17%	117 000	18
Räntebidrag på ränta utöver 4,68% 0,32%	-224 000	-34
Summa beräknad kapitalkostnad, amortering och likviditetsreserv	3 626 000	546

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan. Styrelsen avser att avsätta 30 kr/kvm BOA under föreningens första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen därefter avsätter minst 30 kr/kvm BOA per år med en ökning om 2% årligen.

Summa fondavsättning, år 1	Belopp* 199 000	Nyckeltal** 30
-----------------------------------	---------------------------	--------------------------

* Belopp avrundat till hela tusental

** Kronor per kvm bostadsarea BOA

Avskrivningar

Avskrivningar beräknas ske enligt en komponentuppdelad avskrivningsplan enligt K3-regelverket (se Ekonomisk prognos).

Driftkostnader inklusive kostnaden för hushållsel, varmvatten och grundutbud TV/tele/data samt moms i förekommande fall

Föreningens driftkostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

	Belopp*	Nyckeltal**
Försäkringar	100 000	15
Administration	10 000	2
Styrelsearvode inkl soc.avg	65 000	10
Ekonomisk förvaltning	100 000	15
Revisionsarvode	25 000	4
Fastighetsel	200 000	30
Kallvatten och avlopp	500 000	75
Värme och varmvatten	460 000	69
Hushållsavfall och källsortering	170 000	26
Teknisk förvaltning och Fastighetsskötsel	200 000	30
Utvändig skötsel och vinterunderhåll	80 000	12
Digitala fastighetstjänster (IMD, digitala skärmar i trapphus) ***	55 000	8
Trappstädning	95 000	14
Hissar ****	44 000	7
Övriga fastighetskostnader, reparationer & löpande underhåll	45 000	7
Hushållsel	380 000	57
Gemensamhetsanläggning	20 000	3
DATA/TV/TELE	111 000	17
Summa driftkostnader	2 660 000	401

* Belopp avrundat till hela tusental

** Kronor per kvm bostadsarea BOA

*** Kostnad för fjärrvärmning år 1-2 ingår i entreprenaden, därefter beräknas den uppgå till ca 40 000 kr per år.

**** Kostnad för service av hissar år 1-5 ingår i entreprenaden, därefter beräknas den uppgå till ca 32 000 kr per år.

Driftkostnader för vilka avgifter debiteras separat

Föreningen tar ut en särskild årsavgift för följande:

Kostnad	Grund för beräkning
Hushållsel	Bostadsrättshavaren debiteras efter faktisk förbrukning
Varmvatten	Bostadsrättshavaren debiteras efter faktisk förbrukning
DATA/TV/TELE	Årsavgiften fördelas med lika belopp per lägenhet

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

- Hemförsäkring med bostadsrättstillägg
- TV-kanaler utöver grundutbudet

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men har beräknats till:

Markvärde	85 000 000
Byggnadsvärde	195 000 000
Summa	280 000 000

Enligt nuvarande regler är föreningen befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under 15 år efter värdeår (färdigställandeår). Fastighetsskatt till och med värdeåret betalas av entreprenören.

Fastighetsavgift bostäder	0	
Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	0	0

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

6 485 000	977
------------------	------------

E. Beräkning av föreningens årliga intäkter samt moms i förekommande fall, år 1

	Belopp*	Nyckeltal**
Årsavgifter grund	5 593 000	843
Årsavgifter individuell mätning inklusive moms	892 000	134
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	6 485 000	977

* Belopp avrundat till hela tusental

** Kronor per kvm bostadsarea BOA

F. Resultat- och kassflödesprognos

Resultatprognos	Belopp*	Nyckeltal**
Årsavgifter grund	5 593 000	843
Årsavgifter förbrukning	892 000	134
Summa intäkter	6 485 000	977
Driftkostnader	2 660 000	401
Avskrivningar	7 162 100	1 079
Räntekostnader inklusive reserv och efter räntebidrag	3 276 000	494
Summa kostnader	13 098 100	1 974
Årets resultat	-6 613 100	-996
Avsättning underhållsfond	199 000	30
Kassflödesprognos		
Summa intäkter	6 485 000	977
Summa kostnader	-13 098 100	-1 974
Återföring avskrivningar	7 162 100	1 079
Kassaflöde från löpande drift	549 000	83
Amorteringar	-350 000	-53
Summa kassaflöde	199 000	30

G. Nyckeltal

i genomsnitt år 1 om ej annat anges

Anskaffningskostnad	98 663 kr/ kvm BOA	
Insatser och Upplåtelseavgifter	88 116 kr/ kvm BOA	
Lån	10 548 kr/ kvm BOA	
Årsavgift	843 kr/ kvm BOA	
Övriga årsavgifter	134 kr/ kvm BOA	el, varmvatten och TV/TELE/DATA
Driftkostnader	401 kr/ kvm BOA	
Kassaflöde från löpande drift	83 kr/ kvm BOA	
Avsättning till underhållsfond	30 kr/ kvm BOA	
Amortering	53 kr/ kvm BOA	

Total lägenhetsarea: 6 841,5 ca

Bostadsarea (BOA): 6 636,5 ca

H. Lägenhetsredovisning

Byggnaderna kommer att innehålla följande bostadslägenheter:

Hus	Antal					S:a
	1 RK	2 RK	3 RK	4 RK	5 RK	
Hus A	9	0	1	6	5	21
Hus B	0	17	12	5	1	35
Hus C	2	13	16	5	1	37
Summa	11	30	29	16	7	93

LÄGENHETSREDOVISNING

Hus bet.	Vån	Lgh nr	Lgh storlek (R) och kök (K)	Uteplats/ Balkong/ Spansk balkong/ Franskt fönster (1)	Bostadsarea ca (2)	Biarea ca (2)	Andelstal % avgift (3)	Andelstal % (3)	Andelstal % (3)	Insats (3)	Upplåtelseavgifter	Summa insats och upplåtelseavgift	Arsavgift (4)	Arsavgift kr per månad exkl. el & VV (4)	Insats + Upplåtelseavgift per kr/m ²	Arsavgift energi per år	Prel. Arsgift TV, Bredband, Telefoni kr per månad (6)	Prel. Arsgift el & VV per månad (6)
A	1-1001	1 rok	1 rok	U	27,0	0,0	0,573907	0,573902	2 180 827	159 173	2 340 000	32 097	2 675	80 771	3 078	100	257	
A	1-1002	4 rok	4 rok	U+B	101,0	0,0	1,404416	1,404410	5 336 760	3 263 240	8 600 000	78 545	6 545	52 839	11 514	100	960	
A	1-1003	5 rok	5 rok	U+B	108,5	0,0	1,494802	1,494806	5 680 262	3 819 738	9 500 000	83 600	6 967	52 353	12 369	100	1 031	
A	1-1101	5 rok	5 rok	B+B	108,5	0,0	1,494802	1,494806	5 680 262	3 069 738	8 750 000	83 600	6 967	52 353	12 369	100	1 031	
A	1-1102	1 rok	1 rok	B	27,0	0,0	0,573907	0,573902	2 180 827	259 173	2 440 000	32 097	2 675	80 771	3 078	100	257	
A	1-1103	1 rok	1 rok	B	27,0	0,0	0,573907	0,573902	2 180 827	259 173	2 440 000	32 097	2 675	80 771	3 078	100	257	
A	1-1104	4 rok	4 rok	B+B	101,0	0,0	1,404416	1,404410	5 336 760	3 463 240	8 800 000	78 545	6 545	52 839	11 514	100	960	
A	1-1201	5 rok	5 rok	B+B	108,5	0,0	1,494802	1,494806	5 680 262	3 269 738	8 950 000	83 600	6 967	52 353	12 369	100	1 031	
A	1-1202	1 rok	1 rok	B	27,0	0,0	0,573907	0,573902	2 180 827	329 173	2 510 000	32 097	2 675	80 771	3 078	100	257	
A	1-1203	1 rok	1 rok	B	27,0	0,0	0,573907	0,573902	2 180 827	329 173	2 510 000	32 097	2 675	80 771	3 078	100	257	
A	1-1204	4 rok	4 rok	B+B	101,0	0,0	1,404416	1,404410	5 336 760	3 663 240	9 000 000	78 545	6 545	52 839	11 514	100	960	
A	1-1301	5 rok	5 rok	B+B	108,5	0,0	1,494802	1,494806	5 680 262	3 569 738	9 250 000	83 600	6 967	52 353	12 369	100	1 031	
A	1-1302	1 rok	1 rok	B	27,0	0,0	0,573907	0,573902	2 180 827	399 173	2 580 000	32 097	2 675	80 771	3 078	100	257	
A	1-1303	1 rok	1 rok	B	27,0	0,0	0,573907	0,573902	2 180 827	399 173	2 580 000	32 097	2 675	80 771	3 078	100	257	
A	1-1304	4 rok	4 rok	B+B	101,0	0,0	1,404416	1,404410	5 336 760	3 863 240	9 200 000	78 545	6 545	52 839	11 514	100	960	
A	1-1401	5 rok	5 rok	B+B	108,5	0,0	1,494802	1,494806	5 680 262	3 869 738	9 550 000	83 600	6 967	52 353	12 369	100	1 031	
A	1-1402	1 rok	1 rok	B	27,0	0,0	0,573907	0,573902	2 180 827	539 173	2 720 000	32 097	2 675	80 771	3 078	100	257	
A	1-1403	1 rok	1 rok	B	27,0	0,0	0,573907	0,573902	2 180 827	539 173	2 720 000	32 097	2 675	80 771	3 078	100	257	
A	1-1404	4 rok	4 rok	B+B	101,0	0,0	1,404416	1,404410	5 336 760	4 063 240	9 400 000	78 545	6 545	52 839	11 514	100	960	
A	1-1501	3 rok	3 rok	B+FF+FF	100,5	24,0	1,398766	1,398761	5 315 291	5 134 709	10 450 000	78 229	6 519	52 838	14 193	100	1 183	
A	1-1502	4 rok	4 rok	B+FF+FF	113,5	32,0	1,585205	1,585201	6 023 765	6 376 235	12 400 000	88 656	7 388	53 073	16 587	100	1 382	
B	2-1001	3 rok	3 rok	B+U	88,0	0,0	1,240560	1,240569	4 714 161	1 910 839	6 625 000	69 381	5 782	53 570	10 032	100	836	
B	2-1002	2 rok	2 rok	B+U	53,0	0,0	0,867682	0,867687	3 297 212	627 788	3 925 000	48 527	4 044	62 212	6 042	100	504	
B	2-1101	2 rok	2 rok	B+B	53,0	0,0	0,867682	0,867687	3 297 212	777 788	4 075 000	48 527	4 044	62 212	6 042	100	504	
B	2-1102	2 rok	2 rok	B	35,0	0,0	0,664293	0,664297	2 524 330	350 670	2 875 000	37 152	3 096	72 124	3 990	100	333	
B	2-1103	3 rok	3 rok	B+B	87,5	0,0	1,257511	1,257518	4 778 568	2 146 432	6 925 000	70 329	5 861	54 612	9 975	100	831	
B	2-1201	2 rok	2 rok	B+B	53,0	0,0	0,867682	0,867687	3 297 212	852 788	4 150 000	48 527	4 044	62 212	6 042	100	504	
B	2-1202	2 rok	2 rok	B	35,0	0,0	0,664293	0,664297	2 524 330	425 670	2 950 000	37 152	3 096	72 124	3 990	100	333	
B	2-1203	3 rok	3 rok	B+B	87,5	0,0	1,257511	1,257518	4 778 568	2 246 432	7 025 000	70 329	5 861	54 612	9 975	100	831	
B	2-1301	2 rok	2 rok	B+B	53,0	0,0	0,867682	0,867687	3 297 212	927 788	4 225 000	48 527	4 044	62 212	6 042	100	504	

LÄGENHETSREDOVISNING

Hus bet.	Vän	Lgh nr	Lgh storlek (R) och kök (K)	Uteplats/ Balkong/ Spansk balkong/ Franskt fönster	Bostadsarea ca (2)	Biarea ca (2)	Andelstal % avgift (3)	Andelstal insats (3)	Andelstal % insats (3)	Insats	Upplättelse- avgifter	Summa insats och upplättelse- avgift	Arsavgift (4)	Arsavgift kr per månad exkl el & VV (4)	Insats + Upplättels avgift kr/m ²	Arsavgift energi kr per år	Prel. Arsavgift TV, Bredband, Telefoni kr per månad (6)	Prel. Arsavgift el & VV per månad (6)
B	2-1302	2	35,0	B	35,0	0,0	0,664293	0,664297	2 524 330	500 670	3 025 000	37 152	3 096	72 124	3 990	100	333	
B	2-1303	2	87,5	B+B	87,5	0,0	1,257511	1,257511	4 778 568	2 346 432	7 125 000	70 329	5 861	54 612	9 975	100	831	
B	2-1401	2	53,0	B+B	53,0	0,0	0,867682	0,867687	3 297 212	1 002 788	4 300 000	48 527	4 044	62 212	6 042	100	504	
B	2-1402	2	35,0	B	35,0	0,0	0,664293	0,664297	2 524 330	575 670	3 100 000	37 152	3 096	72 124	3 990	100	333	
B	2-1403	3	87,5	B+B	87,5	0,0	1,257511	1,257518	4 778 568	2 446 432	7 225 000	70 329	5 861	54 612	9 975	100	831	
B	2-1501	2	53,0	B+B	53,0	0,0	0,867682	0,867687	3 297 212	1 077 788	4 375 000	48 527	3 096	62 212	6 042	100	504	
B	2-1502	2	35,0	B	35,0	0,0	0,664293	0,664297	2 524 330	650 670	3 175 000	37 152	3 096	72 124	3 990	100	333	
B	2-1503	3	87,5	B+B	87,5	0,0	1,257511	1,257518	4 778 568	2 546 432	7 325 000	70 329	5 861	54 612	9 975	100	831	
B	2-1601	2	49,5	FF+FF	49,5	9,0	0,822481	0,822481	1 624 540	1 624 540	4 750 000	45 999	3 833	63 141	6 669	100	556	
B	2-1602	3	97,5	B+FF+FF	97,5	21,0	1,370515	1,370512	5 207 946	4 142 054	9 350 000	76 649	6 387	53 415	13 509	100	1 126	
B	3-1001	3	79,5	B+U	79,5	0,0	1,167125	1,167122	4 435 065	1 789 935	6 225 000	65 274	5 440	55 787	9 083	100	755	
B	3-1002	4	109,5	B+U	109,5	0,0	1,508102	1,508105	5 723 200	2 851 800	8 575 000	84 232	7 019	52 267	12 483	100	1 040	
B	3-1101	4	109,5	B+B	109,5	0,0	1,508102	1,506105	5 723 200	3 051 800	8 775 000	84 232	7 019	52 267	12 483	100	1 040	
B	3-1102	2	44,0	B	44,0	0,0	0,765996	0,765992	2 910 771	514 229	3 425 000	42 840	3 570	66 154	5 016	100	418	
B	3-1103	3	79,5	B+B	79,5	0,0	1,167125	1,167122	4 435 065	1 989 935	6 425 000	65 274	5 440	55 787	9 083	100	755	
B	3-1201	4	109,5	B+B	109,5	0,0	1,508102	1,506105	5 723 200	3 201 800	8 925 000	84 232	7 019	52 267	12 483	100	1 040	
B	3-1202	2	44,0	B	44,0	0,0	0,765996	0,765992	2 910 771	639 229	3 550 000	42 840	3 570	66 154	5 016	100	418	
B	3-1203	3	79,5	B+B	79,5	0,0	1,167125	1,167122	4 435 065	2 089 935	6 525 000	65 274	5 440	55 787	9 083	100	755	
B	3-1301	4	109,5	B+B	109,5	0,0	1,508102	1,506105	5 723 200	4 026 800	9 750 000	84 232	7 019	52 267	12 483	100	1 040	
B	3-1302	2	44,0	B	44,0	0,0	0,765996	0,765992	2 910 771	714 229	3 625 000	42 840	3 570	66 154	5 016	100	418	
B	3-1303	3	79,5	B+B	79,5	0,0	1,167125	1,167122	4 435 065	2 189 935	6 625 000	65 274	5 440	55 787	9 083	100	755	
B	3-1401	4	109,5	B+B	109,5	0,0	1,508102	1,506105	5 723 200	3 501 800	9 225 000	84 232	7 019	52 267	12 483	100	1 040	
B	3-1402	2	44,0	B	44,0	0,0	0,765996	0,765992	2 910 771	789 229	3 700 000	42 840	3 570	66 154	5 016	100	418	
B	3-1403	3	79,5	B+B	79,5	0,0	1,167125	1,167122	4 435 065	2 289 935	6 725 000	65 274	5 440	55 787	9 083	100	755	
B	3-1501	5	124,0	B+FF+FF+FF	124,0	30,5	1,703842	1,703845	6 474 613	5 025 387	11 500 000	95 291	7 941	52 215	17 613	100	1 468	
B	3-1502	2	68,5	FF+FF	68,5	11,5	1,037171	1,037179	3 941 279	2 633 721	6 475 000	58 006	4 834	57 537	9 120	100	760	
C	4-1001	2	45,0	U	45,0	0,0	0,777297	0,777292	2 953 709	696 291	3 650 000	43 472	3 623	65 638	5 130	100	428	
C	4-1002	3	80,5	B+U	80,5	0,0	1,178426	1,178422	4 478 003	2 771 997	7 250 000	65 906	5 492	55 627	9 177	100	765	
C	4-1003	1	34,0	SB	34,0	0,0	0,652992	0,652998	2 481 392	608 608	3 090 000	36 520	3 043	72 982	3 876	100	323	
C	4-1101	3	79,5	B+B	79,5	0,0	1,161475	1,161473	4 413 596	2 336 404	6 750 000	64 958	5 413	55 517	9 063	100	755	
C	4-1102	2	45,0	B	45,0	0,0	0,777297	0,777292	2 953 709	821 291	3 775 000	43 472	3 623	65 638	5 130	100	428	
C	4-1103	3	80,5	B+B	80,5	0,0	1,178426	1,178422	4 478 003	2 971 997	7 450 000	65 906	5 492	55 627	9 177	100	765	
C	4-1201	3	79,5	B+B	79,5	0,0	1,161475	1,161473	4 413 596	2 486 404	6 900 000	64 958	5 413	55 517	9 063	100	755	
C	4-1202	2	45,0	B	45,0	0,0	0,777297	0,777292	2 953 709	896 291	3 850 000	43 472	3 623	65 638	5 130	100	428	
C	4-1203	3	80,5	B+B	80,5	0,0	1,178426	1,178422	4 478 003	3 171 997	7 650 000	65 906	5 492	55 627	9 177	100	765	
C	4-1301	3	79,5	B+B	79,5	0,0	1,161475	1,161473	4 413 596	2 636 404	7 050 000	64 958	5 413	55 517	9 063	100	755	
C	4-1302	2	45,0	B	45,0	0,0	0,777297	0,777292	2 953 709	971 291	3 925 000	43 472	3 623	65 638	5 130	100	428	
C	4-1303	3	80,5	B+B	80,5	0,0	1,178426	1,178422	4 478 003	3 371 997	7 850 000	65 906	5 492	55 627	9 177	100	765	
C	4-1401	3	79,5	B+B	79,5	0,0	1,161475	1,161500	4 413 596	2 786 404	7 200 000	64 958	5 413	55 517	9 063	100	755	
C	4-1402	2	45,0	B	45,0	0,0	0,777297	0,777300	2 953 709	1 046 291	4 000 000	43 472	3 623	65 638	5 130	100	428	
C	4-1403	3	80,5	B+B	80,5	0,0	1,178426	1,178400	4 478 003	3 571 997	8 050 000	65 906	5 492	55 627	9 177	100	765	
C	4-1501	3	79,5	B+B	79,5	0,0	1,161475	1,161500	4 413 596	2 936 404	7 350 000	64 958	5 413	55 517	9 063	100	755	

LÄGENHETSREDOVISNING

Hus bet. Vän	Lgh nr	Lgh storlek Antal rum (R) och kök	Uteplats/ Balkong/ Spansk balkong/ Franskt fönster	Bostadsarea ca (2)	Biarea ca (2)	Andelstal % avgift (3)	Andelstal insats (3)	Andelstal % insats (3)	Insats	Utplåtelse- avgifter	Summa insats och upplåtelse- avgift	Arsavgift (4)	Arsavgift kr per månad exkl. el & VV (4)	Insats + Utplåtels eavgift kr/m ²	Arsavgift energi kr per år	Prel. Arsavgift TV, Bredband, Telefont kr per månad (6)	Prel. Arsavgift el & VV per månad (6)
C	4-1502	2 rok	B	45,0	0,0	0,77297	0,77300	0,77300	2 953 709	1 171 291	4 125 000	43 472	3 623	65 638	5 130	100	428
C	4-1503	3 rok	B+B	80,5	0,0	1,178426	1,178400	1,178400	4 478 003	3 771 997	8 250 000	65 906	5 492	55 627	9 177	100	765
C	4-1601	2 rok	FF+FF	68,0	11,5	1,037171	1,037200	1,037200	3 941 279	3 508 721	7 450 000	58 006	4 834	57 960	9 063	100	755
C	4-1602	3 rok	B+FF+FF+FF	103,0	23,0	1,443950	1,444000	1,444000	5 487 042	8 112 958	13 600 000	80 756	6 730	53 272	14 364	100	1 197
C	5-1001	1 rok	SB	34,0	0,0	0,652992	0,653000	0,653000	2 481 392	488 608	2 970 000	36 520	3 043	72 982	3 876	100	323
C	5-1002	4 rok	B+U	107,0	0,0	1,477851	1,477900	1,477900	5 615 856	2 834 144	8 550 000	82 652	6 888	52 485	12 198	100	1 017
C	5-1003	2 rok	U	44,0	0,0	0,765996	0,766000	0,766000	2 910 771	489 229	3 400 000	42 840	3 570	66 154	5 016	100	418
C	5-1101	4 rok	B+B	107,0	0,0	1,477851	1,477900	1,477900	5 615 856	3 134 144	8 750 000	82 652	6 888	52 485	12 198	100	1 017
C	5-1102	2 rok	B	44,0	0,0	0,765996	0,766000	0,766000	2 910 771	639 229	3 550 000	42 840	3 570	66 154	5 016	100	418
C	5-1103	3 rok	B+B	79,5	0,0	1,167125	1,167100	1,167100	4 435 065	2 154 935	6 590 000	65 274	5 440	55 787	9 063	100	755
C	5-1201	4 rok	B+B	107,0	0,0	1,477851	1,477900	1,477900	5 615 856	3 334 144	8 950 000	82 652	6 888	52 485	12 198	100	1 017
C	5-1202	2 rok	B	44,0	0,0	0,765996	0,766000	0,766000	2 910 771	714 229	3 625 000	42 840	3 570	66 154	5 016	100	418
C	5-1203	3 rok	B+B	79,5	0,0	1,167125	1,167100	1,167100	4 435 065	2 304 935	6 740 000	65 274	5 440	55 787	9 063	100	755
C	5-1301	4 rok	B+B	107,0	0,0	1,477851	1,477900	1,477900	5 615 856	3 534 144	9 150 000	82 652	6 888	52 485	12 198	100	1 017
C	5-1302	2 rok	B	44,0	0,0	0,765996	0,766000	0,766000	2 910 771	829 229	3 740 000	42 840	3 570	66 154	5 016	100	418
C	5-1303	3 rok	B+B	79,5	0,0	1,167125	1,167100	1,167100	4 435 065	2 454 935	6 890 000	65 274	5 440	55 787	9 063	100	755
C	5-1401	4 rok	B+B	107,0	0,0	1,477851	1,477900	1,477900	5 615 856	3 734 144	9 350 000	82 652	6 888	52 485	12 198	100	1 017
C	5-1402	2 rok	B	44,0	0,0	0,765996	0,766000	0,766000	2 910 771	944 229	3 855 000	42 840	3 570	66 154	5 016	100	418
C	5-1403	3 rok	B+B	79,5	0,0	1,167125	1,167100	1,167100	4 435 065	2 604 935	7 040 000	65 274	5 440	55 787	9 063	100	755
C	5-1501	5 rok	B+FF+FF+FF	122,0	31,0	1,681241	1,681200	1,681200	6 388 737	6 561 263	12 950 000	94 027	7 836	52 367	17 442	100	1 454
C	5-1502	2 rok	FF+FF	68,5	11,5	1,037171	1,037200	1,037200	3 941 279	3 258 721	7 200 000	58 006	4 834	57 537	9 129	100	760
		93/ST	B = Balkong	6 636,5	205,0	99,999989	100,000228	100,000228	380 000 007	204 779 993	584 780 000	5 592 715	466 068		779 931		
			U = Uteplats i anslutning till lägenhet			0,000011	-0,000228										
			FF = Franskt fönster			100,000000	100,000000										
			SB = Spansk balkong														

1) Märk i anslutning till lägenheter med uteplats ingår i bostadsrätten. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.
 2) Mätning av boarea (cirkla) har gjorts på ritning och har avrundats ner till närmaste hel- eller halv kvadratmeter.
 3) Andelstalen är avrundade till 6 decimaler.
 4) Avrundat till heltal
 5) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet
 6) Assavgift preliminär förbrukning av varmvatten samt hushållset är beräknad till 11,4 kr/m² lägenhetsyta inklusive moms och är avrundat till heltal
 Alla lägenheter har förträdd som ingår i bostadsrätten

I. Ekonomisk prognos och kassaflöde

		5,00% Vid konvertering 6,0%							
Ränteantagande (genomsnittlig)		2%							
Antagen kostnadsökning/inflation (genomsnittlig)		2%							
Uppräkning av årsavgifter per år		2%							
Avsättning underhållsfond ökar årligen med		0,5%							
Amortering		0,5%							
(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostäder		5 593	5 705	5 819	5 935	6 054	6 175	6 818	7 527
Hysesintäkter lokaler									
Hysesintäkter garage									
Årsavgifter ind.mätning		892	910	928	947	966	985	1 087	1 201
Summa Intäkter		6 485	6 615	6 747	6 882	7 020	7 160	7 905	8 728
Drift-/underhållskostnader*		-2 660	-2 713	-2 807	-2 864	-2 921	-3 011	-3 325	-3 671
Fastighetsavgift									-207
Fastighetskatt lokaler, garage									
Summa kostnader		-2 660	-2 713	-2 807	-2 864	-2 921	-3 011	-3 325	-3 878
DRIFTSNETTO		3 825	3 902	3 940	4 018	4 099	4 149	4 580	4 850
Räntekostnader inkl. räntereserv		-3 500	-3 483	-3 465	-3 448	-3 430	-3 413	-3 325	-3 238
Räntebidrag		224	149	148	74	73			
Amortering		-350	-350	-350	-350	-350	-350	-350	-350
Fond för yttre underhåll		-199	-203	-207	-211	-215	-220	-243	-268
KASSAFLÖDE		0	15	65	83	176	166	663	995
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE		0	15	80	163	340	506	2 811	7 518
Avgår Amortering		350	350	350	350	350	350	350	350
Fond för yttre underhåll		199	203	207	211	215	220	243	268
Avskrivning (rak komponentavskrivning)		-7 162	-7 162	-7 162	-7 162	-7 162	-7 162	-7 162	-7 162
BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT		-6 613	-6 594	-6 540	-6 518	-6 420	-6 426	-5 907	-5 549
ACKUMULERAT RESULTAT		-6 613	-13 208	-19 747	-26 265	-32 685	-39 111	-69 700	-97 766
TAXERINGSVÄRDE									
Beräknat taxeringsvärde (bostäder)		280 000 000	285 600 000	291 312 000	297 138 240	303 081 005	309 142 625	341 318 438	376 843 135

* Från år tre tillkommer driftkostnader för fjärravläsning och från år sex tillkommer service för hissar.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde uppdelat i olika komponenter från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan på i genomsnitt ca 63 år. I enlighet med bokföringsnämndens råd och vägledning som trädde i kraft 2014-01-01, Föreningen kommer därmed att redovisa underskott, men det påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond.

J. KÄNSLIGHETSANALYS

Offrerad räntenivå	4,83%
Antagen räntenivå	5,00%
Antagen kostnadsökning/inflation (snitt)	2,00%

Offrerad räntenivå
Antagen räntenivå
Antagen kostnadsökning/inflation (snitt)

Genomsnittlig årsavgift per m ² Antagen inflationsnivå och	År	1	2	3	4	5	6	11	16
ökning av antagen räntenivå med 1%		998	1044	1064	1112	1133	1182	1291	1413
ökning av antagen räntenivå med 2%		1102	1149	1168	1216	1236	1285	1392	1510
minskning av antagen räntenivå med -1%		872	892	912	933	954	976	1091	1218
minskning av antagen räntenivå med -2%		766	787	808	829	851	873	991	1120
Antagen räntenivå och									
ökning av antagen inflationsnivå med 1%		977	1001	1026	1051	1077	1104	1247	1410
ökning av antagen inflationsnivå med 2%		977	1005	1035	1066	1097	1130	1308	1517
Genomsnittlig årsavgift enligt	aktuell ekonomisk prognos	977	997	1 017	1 037	1 058	1 079	1 191	1 315

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Kulturtrappan, org. nr: 769640-7894.

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.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätthavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Digitalt signerat intyg

Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Tryckerigatan 8
111 28 STOCKHOLM

Johan Widén
Civ. Ing.
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg för Brf Kulturtrappan

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2023-08-28
2. Registreringsbevis	2023-08-28
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2023-09-01
4. Tillägg nr. 1 till entreprenadavtal	2023-10-03
5. Aktieöverlåtelseavtal Brf Kulturtrappan-Atrium Ljungberg Stadsutveckling AB	2023-09-01
6. Aktieöverlåtelseavtal Brf Kulturtrappan-Atrium Ljungberg Nobelberget Holding AB	2023-09-01
7. Kreditoffert Handelsbanken	2023-09-28
8. Information från kontrollansvarig	2023-09-26
9. Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
10. Bygglovsbeslut	2022-01-26
11. Beräknat skattemässigt omkostnadsbelopp	odaterat
12. Specifikation av anskaffningskostnad	odaterad
13. Arrendeavtal	2023-09-01
14. Utfästelse avseende kommande upplåtelse av parkeringsplatser	2021-09-28
15. Köpekontrakt	2023-09-01
16. Köpebrev	2023-09-01
17. Underhållsplan Sustend	2023-06-02
18. Taxeringsbeslut	2023-06-14
19. Redovisning av komponentavskrivning	2023-09-05
20. Garantiförbindelse - räntegaranti	2023-10-02

Verifikat

Titel: Ekonomisk plan Brf Kulturtrappan

ID: 4a1288f0-61ce-11ee-a144-f37293862fb2

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-10-03

Underskrifter

Brf Kulturtrappan

Åsa Lennmor

asa.lennmor@fylgia.se

Signerat: 2023-10-03 11:33 BankID ÅSA LENNMOR

Brf Kulturtrappan

Håkan Erson

hakan.erson@herob.se

Signerat: 2023-10-03 14:56 BankID HÅKAN ERSON

Delta Advokatbyrå

Kjell Karlsson

kjell.karlsson@advokatdelta.se

Signerat: 2023-10-03 15:26 BankID KJELL KARLSSON

Brf Kulturtrappan

Toni Lahdo

toni@externstyrelse.se

Signerat: 2023-10-03 12:56 BankID Toni Lahdo

Brf Experterna M&J AB

Johan Widén

jw@brfexperterna.se

Signerat: 2023-10-03 15:14 BankID JOHAN WIDÉN

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Ekonomisk plan Kulturtrappan intyg.pdf	481.9 kB	10b7 7787 39e0 8398 fa02 e1a4 b71a a761 ce4d cf27 4f6f be1c de82 585e 3e8e 4573

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2023-10-03	11:28	Skapat Ulrica Thelin, Atrium Ljungberg Bostad 5561757047. IP: 83.140.33.20
2023-10-03	11:33	Signerat Åsa Lennmor, Brf Kulturtrappan Genomfört med: BankID av ÅSA LENNMOR. IP: 176.10.207.230
2023-10-03	12:56	Signerat Toni Lahdo, Brf Kulturtrappan Genomfört med: BankID av Toni Lahdo. IP: 193.45.95.20
2023-10-03	14:56	Signerat Håkan Erson, Brf Kulturtrappan Genomfört med: BankID av HÅKAN ERSON. IP: 188.149.171.221

Händelser

2023-10-03	15:14	Signerat Johan Widén, Brf Experterna M&J AB Genomfört med: BankID av JOHAN WIDÉN. IP: 217.213.77.132
2023-10-03	15:26	Signerat Kjell Karlsson, Delta Advokatbyrå Genomfört med: BankID av KJELL KARLSSON. IP: 151.236.200.163



Verifikat utfärdat av Egreement AB

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

Verifikation, version: 1.17