

Ekonomisk plan Bostadsrättsföreningen Terrasserna 6 Bromma

769640-1467

Innehållsförteckning

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Förvärvskostnader
6. Finansieringsplan
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader
8. Tabell/lägenhetsförteckning
9. Underhållsplan
10. Prognos och känslighetsanalys
11. Särskilda förhållanden

FÖRENINGEN, FASTIGHETEN

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Terrasserna 6 Bromma ("BRF"), som registrerats hos Bolagsverket 2021-06-29 med organisationsnummer 769640-1467, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Initiativtagarna i föreningen har förvisat sig om att förutsättningarna för en ändamålsenlig samverkan kan anses uppfyllda.

Ekonomisk plan

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen därmed upprättat följande Ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Fastighetsförvärv och byggnation

BRF äger fastigheten Stockholm, Terrasserna 6 ("Fastigheten"). Från Odjuret Fastigheter AB ("Säljaren") förvärvade BRF samtliga aktier i fastighetsbolaget Amoeba 22 AB ("Amoeba") där Fastigheten ingick. Därefter har BRF köpt ut Fastigheten ur Amoeba. För fastigheten gäller detaljplan (Stadsplan PI 219). Vid tidpunkten för den Ekonomiska planens upprättande pågår ombyggnad till tre bostäder i Fastighetens befintliga hus samt tillbyggnad för två bostäder till det befintliga huset, dvs sammanlagt fem bostäder. Bygglovets laga kraft vann 2020. Bostäderna säljs som bostadsrättslägenheter. Fastigheten kommer inte att ingå i någon gemensamhetsanläggning. Den totala kostnaden för förvärvet är 78 948 800 kr. I totala förvärvskostnaden ingår bl a köpet av aktierna i Amoeba, förvärvet av fastigheten, byggherrekostnader och en avtalad entreprenadkostnad. Entreprenaden består av en totalentreprenad.

Övrig information

Insats är det pris BRF kalkylerat för bostadsrätterna. Upplåtelseavgift är mellanskillnaden mellan insatsen och marknadspriset, dvs det pris utöver insatsen som en köpare på grund av t ex extra utrustning eller liknande efter beslut av styrelsen erlägger för bostadsrätten. De för bostadsrätterna upptagna insatserna i denna Ekonomiska plan är baserade på offerter och bindande avtal. För det fall summan av insatser och upplåtelseavgifter blir lägre än den som upptagits i denna Ekonomiska plan eller om kostnaderna ökar, på grund av t ex eventuella uppläggningsavgifter för BRF:s bottenlån, oförutsedda markförhållanden, ökade byggkostnader etc, minskar köpeskillingen för aktierna i Amoeba i motsvarande mån. Om insatserna blir högre, t ex på grund av att marknaden väsentligt förändras utgår tilläggsköpeskillning för aktierna. Att anskaffningskostnaden och/eller insatserna och/eller upplåtelseavgifterna kan komma att justeras påverkar således inte föreningens löpande kostnader och därmed inte årsavgifterna angivna i denna kostnadskalkyl. Den slutliga årsavgiften kan komma att justeras +/- 5 procent.

Säljarna står garant för att insatserna till eventuellt osålda bostadsrättslägenheter betalas eller på annat sätt regleras samt svarar även för att köparna av lägenheternas handpenning kan återgå i de fall detta enligt lag skulle krävas. I samband med upplåtelse av lägenheterna kommer samtliga utgifter och intäkter som belöper på tiden från föreningens tillträde av fastigheten och tills dess att upplåtelse av lägenheter skett och den interimistiska styrelsen håller bokslut samt en ny styrelse utses, att vara nollade.

Uppgifterna i kalkylen avseende beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Vid tiden för planens upprättande råder stor osäkerhet på de finansiella marknaderna bl a gällande framtida inflation, räntenivåer, energikostnader etc. Riksbankens inflationsmål är 2% vilket utgör nivån i känslöanalysernas grundanalys. I planen grundar sig ränteberäkningarna på aktuella offerter från bank och är beräknad med att 50% av lånen initialt löper med fast ränta och 50% med rörlig ränta. Driftskostnader, avgifter

etc beräknas på lägenheternas totala boyta (BOA + BIA). Registrering av ekonomisk plan och slutbesked för byggnationen till Q4 2022. Tillträde av bostäderna beräknas sen ske under Q4 2022 - Q3 2023 dock, om inte annat överenskommits, senast 2023-12-31. Totalt avgiftsgrundande andelstal är baserat på respektive lägenhets uppskattade förbrukning per kvm totalarea. Total lägenhetsarea uppgår till ca 652 kvm. Övrig yta (terrasser, uteplatser) är ca 60 kvm.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Terrasserna 6
Adresser (prel.):	Majvägen 20A-20E
Stadsdel:	167 52 Bromma
Förening:	Bostadsrättsföreningen Terrasserna 6 Bromma
Tomt	Äganderätt
Tomtareal:	1 967 kvm
Läge:	Äppelviken, Gamla Bromma
Gällande planer:	Stadsplan: Pl 219, Datum: 1922-12-15
Servitut:	Inga servitut funna.
Vatten/Avlopp:	Ansluten till kommunalt vatten och avloppsnät
Byggnader:	
Byggnadsår:	Ursprungshus 1917. Ombyggnad/tillbyggnad 2021-2023
Värdeår (preliminärt):	Jämkas till ca 1960 för del av ursprungsbyggnad. 2023 för nybyggnation.
Byggnadstyp:	En byggnad med sammanlagt fem bostäder i 2 plan med vind.
Fördelning ytor och rum	1 lgh x 121 kvm för 6 rok, 1 lgh x 154 kvm för 5 rok, 1 lgh x 135 kvm för 4 rok, 1 lgh x 112 kvm för 5 rok samt 1 lgh x 130 kvm för 5 rok.
Parkering:	5 parkeringsplatser utomhus.
Tvättstuga:	Tvätt och tork i samtliga lägenheter.
Standard:	Normal standard för nyproduktion.
Bärande stomme:	
Grundläggning:	Platta på mark.
Stomme:	Trä/stål
Mellanbjälklag:	Trä/stål
Takbjälklag:	Trä
Taktäckning:	Tegel/papp
Fasad	
Ytterväggar:	Trä
Ytterdörrar:	Trä
Takrännor:	Galvad plåt
Stuprör:	Galvad plåt
Fönsterbleck:	Galvad plåt
Fönster:	3-glas, trä/aluminium
Stomkompletteringar:	
Lägenhetsavskiljande väggar:	Ljud och brandklassad trä/sten
Övriga väggar:	Mineralull, OSB och Gips
Innerdörrar:	Trä
Invändig väggbehandling:	Sedvanlig målningsbehandling
Invändig takbeläggning:	Sedvanlig målningsbehandling

Golvbeläggningar: Ekparkett vardagsrum, sovrum, allrum
Kakel/klinker i våtrum

Installationer:

Vatten/avlopp: Kommunalt vatten och avlopp
El: Befintligt elnät
Ventilation: Mekanisk frånluft/värmeväxling FT
Uppvärmning: Luftvärme/bergvärme, vattenburna värmekällor.

Lägenhetsutrustning:

Allmänt: Bostadslägenheter av god standard
Köksinredningar: Kök med lackade luckor, kyl/frys, ugn, spishäll, diskmaskin, fläkt, bänkskiva
Badrum: Golv; Klinkers/natursten
Väggar; Keramiska plattor
Inredning med dusch, tvättställ och WC,
Övriga rum: Ekparkettgolv samt målade väggar

Gemensamma anordningar:

Sophantering: Utomhus på avsedd plats i för föreningen gemensamma kärl.
Disponering tomt: Tomt för föreningens medlemmars disposition enligt stämmobeslut (en uteplats/altan i direkt anslutning till varje bostad).
Parkering: Föreningen disponerar fem p-platser vilka kan hyras av medlemmarna, en av platserna med förbehåll att den är avsedd för rörelsehindrade.
Internet: Anslutning för internet, TV mm genom gemensam fast anslutning (avgift debiteras med faktisk kostnad per lägenhet).

FÖRVÄRV, TAXERING, FÖRSÄKRING

3. Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Under entreprenadtiden är även en entreprenadförsäkring tecknad.

4. Taxeringsvärde (preliminärt beräknat snitt)

Typkod: 230 småbostadshus/radhus (enligt SKV:s definition)	Kr
Beräknat taxeringsvärde byggnader	15 190 000
Beräknat taxeringsvärde mark	9 608 000
Summa taxeringsvärde	24 798 000
Summa taxeringsvärde	24 798 000

Fastigheten inklusive tillbyggnaderna har ännu inte åsatts ett taxeringsvärde. Fastigheternas taxeringsvärde har i stället uppskattats med hjälp av Skatteverkets anvisningar för beräkning av taxeringsvärde. Värdeområde 180013.

5. Förvärvskostnader

Benämning	Kr
Fastighetsköp	33 600 000
Stämpelskatt o övriga kringkostnader	504 000
Entreprenad- och övriga byggkostnader	29 831 175
Övriga kostnader/byggherrekostnader	7 595 724
Justerad köpeskilling aktierna	7 367 901
Kassa	50 000
Summa förvärvskostnader	78 948 800

Notera att entreprenadkostnaden kan ändras exempelvis pga oförutsedda och fördyrande markkostnader, uppläggningsavgifter för lån eller liknande. Om entreprenad- eller övriga kostnader överskrider kommer aktielikviden för BRF:s köp av fastighetsbolaget Amoeba att reduceras lika mycket.

FINANSIERINGSPLAN, KOSTNADER, AVGIFTER

6. Finansieringskalkyl

6. Föreningens finansiering

Benämning	Kr
Insatser	52 440 000
Upplåtelseavgifter	22 010 000
Föreningens lån	4 498 800
Summa skulder & eget kapital	78 948 800

Om BRF inte klarar av att från sina blivande medlemmar få in fulla insatser och upplåtelseavgifter kan Säljarna komma att ensidigt förplikta sig att avstå från del av aktielikviden. Detta kommer i så fall endast vara ett avsteg till förmån för BRF och medlemmarna. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna beräknade skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Beräknat skattemässigt värde Byggnad: 43 816 209 Mark: 27 714 690 Summa skattemässigt värde: 71 530 899

7. Beräkning av föreningens årliga kostnader

7.1 Kapitalkostnad

Benämning	Procent	Belopp	Summa kapitalkostnad
Lån		4 498 800	
Ränta per år (snitt 50% fast/50% rörlig)	3,93%	176 578	176 578
Avskrivningsunderlag		41 112 835	
Avskrivningar per år	1,00%	411 128	411 128
Summa kapitalkostnader			587 706

Föreningen beräknar att göra årlig rak redovisningsmässig avskrivning på byggnaden med 1% (mark avskrivs ej). Avskrivningarna är beräknade utifrån kostnaden för fastigheten, dvs byggnadens andel av fastighetsförvärvet (61%) med tillägg av byggnadens totala byggkostnader. Den bokföringsmässiga avskrivningen påverkar inte föreningens utgifter, avgifter, likviditet eller reellt fastighetsvärde men ger ett årligt resultatmässigt underskott vilket bokföringsmässigt ackumuleras med den för varje bokföringsår bokföringsmässiga avskrivningen. Lånet kommer att amorteras fr o m lånedagen. Vid planens upprättande råder osäkerhet på de finansiella marknaderna. Ränta per år ovan avser lån till 50% av lånet med rörlig ränta 3,15% tre månader samt 50% av lånet med fast ränta tre år 4,7%. Ränta på BRF:s lån är baserad på vid tillfället givna offerter från bank eller annat kreditinstitut men räntan kan ändras beroende på vid låneavtalets tecknande gällande ränta (se även Ekonomiska planens känslighetsanalyser).

7.2 Driftkostnader, gemensamma för fastigheten		
Driftkostnad	Kronor/m ² /år	Belopp/år
El (gemensam el - ej för bostäderna)	16	10 488
VA (gemensam VA - ej för bostäderna)	5	3 260
Renhålling, avfallshämtning	19	13 692
Förvaltning, administration (om extern)	30	19 560
Uppvärmning (individuell)	0	0
Bredband (individuell)	0	0
Försäkringar	24	15 925
Underhåll, reparationer, övrigt	25	18 256
Summa driftkostnader		81 181

Utöver avgift till föreningen ska varje lägenhet individuellt betala värme, hushållsel, ev. bredband, TV, hemförsäkring etc. Bredband debiteras för reell kostnad för hela fastigheten månadsvis med 1/5 per bostad. Värme debiteras för reell kostnad för hela fastigheten månadsvis fördelat enligt andelstal. Värmekostnaden (el) jämförs nedan med uppgifter för villa enligt aktuell statistik från SCB. Total årsförbrukning el beräknas till: Lgh A och E ca 12 000 kWh varav ca 4 000 för hushållsel och ca 8 000 för uppvärmning och varmvatten. Lgh B ca 18 000 kWh varav ca 6 000 för hushållsel och ca 12 000 för uppvärmning och varmvatten. Lgh C och D ca 15 500 kWh varav ca 5 200 för hushållsel och ca 10 200 för uppvärmning och varmvatten. Avfallshanteringen är beräknad efter att varje bostad sorterar allt avfall. Fr o m 2023-01-01 blir avfallssortering obligatoriskt i Stockholm. Kostnader för löpande skötsel av område och byggnad är ej beräknat då det planeras bygga på medlemmarnas självförvaltning. Vid upprättandet av Ekonomiska planen har man utgått ifrån att redovisningsmetod K2 enligt BFNAR ska användas under byggnation och därefter K3. Vid planens upprättande råder osäkerhet på de finansiella marknaderna bl a om utvecklingen av inflationen. Sveriges inflationsmål är 2% varför detta valts som grund för beräkningarna i Ekonomiska planen. BRF:ens kostnader kan komma att ändras både kort- och långsiktigt pga ändrad inflation, ändrat ränteläge, energipriser etc (se Ekonomiska planens Känslighetsanalyser).

7.3 Nyckeltal (kvm totalarea)	
Benämning	Kr
Belåning per kvm	6 900
Amortering per kvm år 1	69
Fondavsättning per kvm	40
Årsavgift per kvm år 1	544
Insats och upplåtelseavgift per kvm (totalarea)	113 577
Förvärvskostnad per kvm (totalarea)	121 087

7.4 Fastighetsskatt/fastighetsavgift		
Kostnad	Kostnad hela fastigheten/år (år1-15)	Kostnad/kvm
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	25 828	40
Summa fastighetsskatt/fastighetsavgift	25 828	40

Fastigheten beräknas åsättas ett jämkat värdeår då vissa delar räknas som nybyggnation (värdeår 2022) och vissa som om- och/eller tillbyggnad (värdeår ca 1960). Kostnaden för fastighetsavgift följer av jämkningen. Skatteverket har vid tiden för upprättandet av kostnads kalkylen inte fastställt fastighetsavgifter för 2023 varför ovan samt under "10. Prognos & känslighetsanalys" anges avgiften som 2022 års avgift uppräknad med 1%. Därefter uppräknas den enligt uppgifterna om inflation i respektive känslighetsanalys. Fr o m år 16 utgår full fastighetsavgift.

7.5 Fondavsättningar		
Kostnad *	Månadskostnad/kvm/år	Kr/år
Yttre underhållsfond	40	26 080
Summa fondavsättningar		26 080
* Föreningen skall upprätta en årlig underhållsplan fr o m år 2024		

7.6 Beräkning av avgifter (totalarea)		
Kostnader, avsättningar mm.	Kr per/kvm/år	Summa kr/år
Driftkostnader	124	81 181
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	39	25 572
Kapitalkostnader (räntor och avskrivningar)	901	587 706
Fondavsättning	40	26 080
Amortering	69	44 988
Återförande av avskrivningar från kapitalkostnader	-627	-411 128
Summa månadsavgifter	544	354 399

BOSTÄDERNA, UNDERHÅLL

8. Tabell/lägenhetsförteckning

Lgh	Rum & kök	Total-area	Andelstal i procent	Insatser	Upplåtelser	Insatser & upplåtelser	Avgift kr/år	Avgift kr/mån
A	6 rok	121,0	18,56%	9 672 000	4 018 000	13 690 000	65 770	5 481
B	4-5 rok	154,0	23,62%	12 368 000	5 322 000	17 690 000	83 708	6 976
C	3-4 rok	135,0	20,71%	10 800 000	4 690 000	15 490 000	73 380	6 115
D	4-5 rok	112,0	17,18%	9 208 000	3 682 000	12 890 000	60 878	5 073
E	6 rok	130,0	19,94%	10 392 000	4 298 000	14 690 000	70 662	5 889
		652,0	100,00%	52 440 000	22 010 000	74 450 000	354 399	

Styrelsen har beslutat om att med hänsyn till olika bostäders läge och olika utrustning ta ut upplåtelseavgifter enligt specifikation per lägenhet ovan. Bostädernas area är uppmätt på de ritningar som legat till grund för bygglov.

9. Underhållsplan och underhållsbudget i enlighet med föreningens stadgar
Nybyggnation av nya flyglar och totalrenovering av befintlig byggnad sker under 2021-2023 och något underhållsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig tid. För att finansiera eventuella reparationer avsätts varje år en del till fond. Föreningen skall upprätta en underhållsplan fr o m år 2024.

KÄNSLIGHETSANALYSER

10. Prognos & känslighetsanalys

Månadsavgiften påverkas dels av ändrade driftskostnader och/eller ökad eller minskad inflation. Två procents inflation ger en månatlig snittkostnadsökning per lägenhet med ca 1,54 kr/kvm år 2-6. Samtidigt amorteras föreningens lån och räntebasen sjunker varför vid två procents inflation och oförändrade räntor beräknas årsavgifterna höjas endast marginellt de första sex åren. År 16 tillkommer fastighetsavgift. Vid Ekonomiska planens upprättande råder osäkerhet på finansmarknaderna. Grundanalysens ränta är baserad på vid tillfället givna offerter från bank men räntan kan ändras beroende på vid låneavtalets tecknande gällande ränta. I grundanalysen används Riksbankens inflationsmål. Övriga analyser visar förändringar beroende på olika räntor och inflationstal.

Obs känslighetsanalyserna utgår från 100% anslutningsgrad

Känslighetsanalyser

Känslighetsanalys vid inflation och ränta enligt nedan:								
Grundanalys	Ränta 3,93%			Inflation: 2%				
År	1	2	3	4	5	6	11	16*
ÅRLIGA KOSTNADER	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Föreningslån	4 498 800	4 453 812	4 408 824	4 363 836	4 318 848	4 273 860	4 048 920	3 823 980
Kapitalkostnader								
Räntekostnader	176 578	174 812	173 046	171 281	169 515	167 749	158 920	150 091
Avskrivning	411 128	411 128	411 128	411 128	411 128	411 128	411 128	411 128
Summa kapitalkost.	587 706	585 940	584 175	582 409	580 643	578 877	570 048	561 220
Driftskostnader								
Fastighetsförvaltning	19 560	19 951	20 350	20 757	21 172	21 596	23 844	26 325
Försäkring	15 925	16 244	16 568	16 900	17 238	17 582	19 412	21 433
Värme	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsel	10 488	10 698	10 912	11 130	11 353	11 580	12 785	14 115
Vatten	3 260	3 325	3 392	3 460	3 529	3 599	3 974	4 388
Rep. oförutsett	18 256	18 621	18 994	19 373	19 761	20 156	22 254	24 570
Avfall	13 692	13 966	14 245	14 530	14 821	15 117	16 690	18 428
Summa driftkost.	81 181	82 805	84 461	86 150	87 873	89 630	98 959	109 259
Övriga kostnader								
Fastighetsskatt/avgift *	25 828	26 344	26 871	27 409	27 957	28 516	31 484	48 465
Avsättning underhållsfond	26 080	26 602	27 134	27 676	28 230	28 794	31 791	35 100
Summa övr kostn.	51 908	52 946	54 005	55 085	56 187	57 310	63 275	83 565
Amortering	44 988	44 988	44 988	44 988	44 988	44 988	44 988	44 988
Återföring ej likviditets- påverkande post	411 128	411 128	411 128	411 128	411 128	411 128	411 128	411 128
Totala utg 2% inflation	354 655	355 551	356 500	357 503	358 562	359 678	366 143	436 368
Nettoårsavg kr/kvm/år vid 2% inflation	543,95	545,32	546,78	548,32	549,94	551,65	561,57	669,28

Känslighetsanalys vid inflation och ränta enligt nedan:

År	Ränta 3,93%			Inflation: 3%				
	1	2	3	4	5	6	11	16*
ÅRLIGA KOSTNADER	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Föreningslån	4 498 800	4 453 812	4 408 824	4 363 836	4 318 848	4 273 860	4 048 920	3 823 980
Kapitalkostnader								
Räntekostnader	176 578	174 812	173 046	171 281	169 515	167 749	158 920	150 091
Avskrivning	411 128	411 128	411 128	411 128	411 128	411 128	411 128	411 128
Summa kapitalkost.	587 706	585 940	584 175	582 409	580 643	578 877	570 048	561 220
Driftskostnader								
Fastighetsförvaltning	19 560	20 147	20 751	21 374	22 015	22 675	26 287	30 474
Försäkring	15 925	16 403	16 895	17 402	17 924	18 461	21 402	24 811
Värme	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsel	10 488	10 803	11 127	11 461	11 804	12 158	14 095	16 340
Vatten	3 260	3 358	3 459	3 562	3 669	3 779	4 381	5 079
Rep. oförutsett	18 256	18 804	19 368	19 949	20 547	21 164	24 535	28 442
Avfall	13 692	14 103	14 526	14 962	15 410	15 873	18 401	21 332
Summa driftkost.	81 181	83 616	86 125	88 709	91 370	94 111	109 100	126 477
Övriga kostnader								
Fastighetsskatt/avgift *	25 828	26 603	27 401	28 223	29 069	29 941	34 710	56 183
Avsättning underhållsfond	26 080	26 862	27 668	28 498	29 353	30 234	35 049	40 632
Summa övr kostn.	51 908	53 465	55 069	56 721	58 423	60 175	69 760	96 815
Amortering	44 988	44 988	44 988	44 988	44 988	44 988	44 988	44 988
Återföring ej likviditets- påverkande post	411 128	411 128	411 128	411 128	411 128	411 128	411 128	411 128
Totala utg 3% inflation	354 655	356 882	359 228	361 698	364 295	367 023	382 768	474 554
Nettoårsavg kr/kvm/år vid 3% inflation	543,95	547,36	550,96	554,75	558,74	562,92	587,07	727,84

Känslighetsanalys vid inflation och ränta enligt nedan:

År	Ränta 3,93%			Inflation: 5%				
	1	2	3	4	5	6	11	16*
ÅRLIGA KOSTNADER	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Föreningslån	4 498 800	4 453 812	4 408 824	4 363 836	4 318 848	4 273 860	4 048 920	3 823 980
Kapitalkostnader								
Räntekostnader	176 578	174 812	173 046	171 281	169 515	167 749	158 920	150 091
Avskrivning	411 128	411 128	411 128	411 128	411 128	411 128	411 128	411 128
Summa kapitalkost.	587 706	585 940	584 175	582 409	580 643	578 877	570 048	561 220
Driftskostnader								
Fastighetsförvaltning	19 560	20 538	21 565	22 643	23 775	24 964	31 861	40 664
Försäkring	15 925	16 721	17 557	18 435	19 357	20 325	25 940	33 107
Värme	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsel	10 488	11 012	11 563	12 141	12 748	13 386	17 084	21 804
Vatten	3 260	3 423	3 594	3 774	3 963	4 161	5 310	6 777
Rep. oförutsett	18 256	19 169	20 127	21 134	22 190	23 300	29 737	37 953
Avfall	13 692	14 377	15 095	15 850	16 643	17 475	22 303	28 465
Summa driftkost.	81 181	85 240	89 502	93 977	98 676	103 610	132 235	168 769
Övriga kostnader								
Fastighetsskatt/avgift *	25 828	27 119	28 475	29 899	31 394	32 963	42 071	56 183
Avsättning underhållsfond	26 080	27 384	28 753	30 191	31 700	33 285	42 482	54 218
Summa övr kostn.	51 908	54 503	57 228	60 090	63 094	66 249	84 552	110 401
Amortering	44 988	44 988	44 988	44 988	44 988	44 988	44 988	44 988
Återföring ej likviditets- påverkande post	411 128	411 128	411 128	411 128	411 128	411 128	411 128	411 128
Totala utg 5% inflation	354 655	359 543	364 765	370 335	376 273	382 596	420 696	530 433
Nettoårsavg kr/kvm/år vid 5% inflation	543,95	551,45	559,45	568,00	577,11	586,80	645,24	813,55

Känslighetsanalys 2% inflation och olika räntor

År	1	2	3	4	5	6	11	16*
ÅRLIGA KOSTNADER	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Med ränta:	4,93%	4,93%	4,93%	4,93%	4,93%	4,93%	4,93%	4,93%
nettoårsavg kr/kvm/år:	612,95	613,63	614,40	615,25	616,18	617,20	623,67	727,93
Med ränta:	5,93%	5,93%	5,93%	5,93%	5,93%	5,93%	5,93%	5,93%
nettoårsavg kr/kvm/år:	681,95	681,94	682,02	682,18	682,42	682,75	685,77	786,58
Med ränta år 1-6:	3,93%	3,93%	3,93%	3,93%	3,93%	3,93%		
Med ränta år 7-11:							4,93%	
Med ränta år 12-16:								5,93%
nettoårsavg kr/kvm/år;	543,95	545,32	546,78	548,32	549,94	551,65	623,67	786,58

* Fastighetsskatt/fastighetsavgift utgår med ett jämkat belopp de första 15 åren. År 16 beräknas full fastighetsavgift vilken beräknas på en indexuppräknning motsvarande prognos för inflationen

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättsinnehavarnas ekonomiska förpliktelser

- A. Bostadsrättsinnehavarna skall betala insats. Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift enligt ekonomisk kalkyl, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- B. Då fastigheten vid upplåtelse tillfället klassificeras som nybyggd, föreligger inget nödvändigt underhåll. Framtida eventuella kostnader avses finansieras genom kommande medel avsatta i dispositionsfonden samt utnyttjande av statliga subventioner, om sådana finns vid åtgärdstidpunkten. Föreningen ska upprätta en underhållsbudget från och med 2024.
- C. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättsinnehavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härutav.
- D. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättsinnehavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättsinnehavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
- E. Bostadsrättsinnehavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- F. Lägenheternas area är uppmätt på ritning och detaljprojektering av byggnaden återstår, varför vissa mindre förändringar av lägenhetens area kan ske. Med mindre förändringar avses högst 5% och vid mindre avvikelser än 5% sker ingen justering av andelstal, årsavgifter eller insatser.
- G. Medlem får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 6 § andra stycket Bostadsrättslagen (1991:614).
- H. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

BRF Terrasserna 6 Bromma
Stockholm 2022-12-05

.....
Per Burewall

.....
Mats Petter Gryding

.....
Rasmus Ottosson

.....
Lars Niklasson

Följande handlingar har undertecknats den 6 december 2022



Ekonomisk plan Brf Terrasserna 6.pdf

(550431 byte)
SHA-512: 1f5024ee2e49b9a26674537e0daf32bdb6152
4502122c7044977d34ec991027a162a7bc0c7afaa53777
50ce05205fa424a1f8f58203dea489c5b24f437644d62

Underskrifter

2022-12-06 19:16:53 (CET)



Rasmus Ottosson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-12-06 16:16:32 (CET)



Lars Niklasson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-12-06 18:27:07 (CET)



Petter Gryding

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-12-06 21:58:21 (CET)



Per Burewall

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Ekonomisk plan Brf Terrasserna 6

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

35dbb8c034450da94227030a50d0fe33eee3a7d6d3ad696ac21ced7ed688df29e5f7d99506b672c35186a1d5aa0e57c0052887a4e7cfbc7f6eb546ca4ffb06c3



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.