

KOSTNADSKALKYL

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOFIA SÖDRA

Organisationsnummer: 769638-2568

Kommun: Stockholm kommun

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 2
C.	Preliminär finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 3
D.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 4
	Lägenhetstabell	Sida 5
E.	Ekonomisk prognos	Sida 10
F.	Känslighetsanalys	Sida 11
G.	Nyckeltal	Sida 12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2021-05-12

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOFIA SÖDRA



Åsa Lennmor



Hans Olov Möller

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sofia Södra har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen avser att uppföra ett flerbostadshus innehållande sammanlagt 172 lägenheter samt uthyrningslokaler och garage på fastigheten Kiwin 1, Stockholms kommun.

Anbud att på totalentreprenad uppföra föreningens hus har lämnats av JM AB och har accepterats av föreningen. Av anbudet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån har skett.

Bygglov beviljades 2020-07-02.

För att kunna teckna förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet.

Föreningen avser att teckna förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § med denna kostnadskalkyl som grund och ta emot förskott med totalt 17 200 000 kronor. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 5 § i bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen har tidigare upprättat en kostnadskalkyl daterad 2020-11-09.

B. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Nybyggnadskostnader inkl fastighetsförvärv, mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- och inskrivningskostnader samt övriga byggherrekostnader	1 344 870 000	kr
Ospecificerat (kassa)	10 000	kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	1 344 880 000	kr

C. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	41 000 000	1	2,60%	1 066 000		1 066 000
Bottenlån	41 000 000	2	2,70%	1 107 000		1 107 000
Bottenlån	41 000 000	3	2,80%	1 148 000		1 148 000
Bottenlån	41 000 000	4	2,90%	1 189 000		1 189 000
Bottenlån	41 000 000	5	3,00%	1 230 000		1 230 000
Amortering					1 435 000	1 435 000
S:a lån	205 000 000			5 740 000	1 435 000	7 175 000
Insatser	671 954 000					
Upplåtelseavgifter	467 926 000					
S:a finansiering	1 344 880 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

7 175 000

- 1) Beräknad lånetid 50 år.
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 2,80%
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

5 645 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2019 med

52 217 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

389 160

Driftskostnader b)**Summa driftskostnader**

3 763 745

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder h)

Fastighetsskatt garage

159 000

Fastighetsskatt uthyrningslokaler

78 000

237 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar**11 564 905**

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer.

Vissa driftskostnader kommer att ingå i entreprenaden. Tillkommande kostnad från år 6 kan beräknas till 108 000 kr/år.

h) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår.

Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	12 760	kvm		8 308 205
Årsavgift bredband				454 080
Årsavgift varmvatten				312 020
Hyra uthyrningslokaler *)	212	kvm	2 400 kr/kvm och år	508 800
Fastighetsskatt uthyrningslokaler				78 000
Hyra garage	41	st	2 500 kr/plats och mån	1 230 000
Hyra garage laddplats	9	st	3 000 kr/plats och mån	324 000
Hyra garage del av dubbelplats	12	st	2 000 kr/plats och mån	288 000
Hyra garage hcp, motorvärmarrutttag	5	st	2 700 kr/plats och mån	162 000
Outhyrda garageplatser			5% av total intäkt garage	-100 200

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER**11 564 905**

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

*) Entreprenören garanterar hyresintäkterna för kommersiella uthyrningslokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totalintäkten garanteras.
Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

LÅGENHET Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Biarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾	Mark	Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT LGH	ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾	
							kvm	kr			kr	per mån	kr	kr	per mån	kr
11001	76		3 RK	M	0,5923%	3 980 000	1 210 000	5 190 000	1 214 000	49 210	4 101	2 640	51 850	4 321	1 835	
11002	50	3	2 RK	M	0,4520%	3 037 000	653 000	3 690 000	927 000	37 550	3 129	2 640	40 190	3 349	1 235	
11101	73		3 RK		0,5767%	3 875 000	1 465 000	5 340 000	1 182 000	47 911	3 993	2 640	50 551	4 213	1 835	
11102	77		3 RK		0,5975%	4 015 000	1 475 000	5 490 000	1 225 000	49 642	4 137	2 640	52 282	4 357	1 835	
11103	92		4 RK		0,6858%	4 608 000	2 582 000	7 190 000	1 406 000	56 974	4 748	2 640	59 614	4 968	2 335	
11201	84		3 RK		0,6338%	4 259 000	1 781 000	6 040 000	1 299 000	52 659	4 388	2 640	55 299	4 608	1 835	
11202	81		3 RK		0,6183%	4 155 000	1 685 000	5 840 000	1 268 000	51 373	4 281	2 640	54 013	4 501	1 835	
11203	92		4 RK		0,6858%	4 608 000	2 782 000	7 390 000	1 406 000	56 974	4 748	2 640	59 614	4 968	2 335	
11301	84		3 RK		0,6338%	4 259 000	1 881 000	6 140 000	1 299 000	52 659	4 388	2 640	55 299	4 608	1 835	
11302	81		3 RK		0,6183%	4 155 000	1 785 000	5 940 000	1 268 000	51 373	4 281	2 640	54 013	4 501	1 835	
11303	92		4 RK		0,6858%	4 608 000	2 982 000	7 590 000	1 406 000	56 974	4 748	2 640	59 614	4 968	2 335	
11401	84		3 RK		0,6338%	4 259 000	2 031 000	6 290 000	1 299 000	52 659	4 388	2 640	55 299	4 608	1 835	
11402	81		3 RK		0,6183%	4 155 000	1 935 000	6 090 000	1 268 000	51 373	4 281	2 640	54 013	4 501	1 835	
11403	92		4 RK		0,6858%	4 608 000	3 182 000	7 790 000	1 406 000	56 974	4 748	2 640	59 614	4 968	2 335	
11501	84		3 RK		0,6338%	4 259 000	2 331 000	6 590 000	1 299 000	52 659	4 388	2 640	55 299	4 608	1 835	
11502	81		3 RK		0,6183%	4 155 000	2 235 000	6 390 000	1 268 000	51 373	4 281	2 640	54 013	4 501	1 835	
11503	92		4 RK		0,6858%	4 608 000	3 382 000	7 990 000	1 406 000	56 974	4 748	2 640	59 614	4 968	2 335	
11601	67		2 RK		0,5352%	3 596 000	1 894 000	5 490 000	1 097 000	44 462	3 705	2 640	47 102	3 925	1 535	
11602	78		3 RK		0,6027%	4 050 000	2 940 000	6 990 000	1 236 000	50 075	4 173	2 640	52 715	4 393	1 835	
11603	76		3 RK		0,5923%	3 980 000	3 510 000	7 490 000	1 214 000	49 210	4 101	2 640	51 850	4 321	1 835	
21001	75		3 RK	M	0,5871%	3 945 000	1 645 000	5 590 000	1 204 000	48 777	4 065	2 640	51 417	4 285	1 835	
21002	35		1 RK	M	0,3481%	2 339 000	651 000	2 990 000	714 000	28 920	2 410	2 640	31 560	2 630	1 235	
21003	72		3 RK	M	0,5715%	3 840 000	1 650 000	5 490 000	1 172 000	47 479	3 957	2 640	50 119	4 177	1 835	
21101	84		4 RK		0,6442%	4 329 000	2 661 000	6 990 000	1 321 000	53 525	4 460	2 640	56 165	4 680	2 335	
21102	45	1	2 RK		0,4157%	2 793 000	697 000	3 490 000	852 000	34 533	2 878	2 640	37 173	3 098	1 235	
21103	76		3 RK		0,5923%	3 980 000	1 760 000	5 740 000	1 214 000	49 210	4 101	2 640	51 850	4 321	1 835	
21201	92		4 RK		0,6858%	4 608 000	2 682 000	7 290 000	1 406 000	56 974	4 748	2 640	59 614	4 968	2 335	
21202	45	1	2 RK		0,4157%	2 793 000	797 000	3 590 000	852 000	34 533	2 878	2 640	37 173	3 098	1 235	
21203	80		3 RK		0,6131%	4 120 000	1 920 000	6 040 000	1 257 000	50 941	4 245	2 640	53 581	4 465	1 835	
21301	92		4 RK		0,6858%	4 608 000	2 882 000	7 490 000	1 406 000	56 974	4 748	2 640	59 614	4 968	2 335	
21302	45	1	2 RK		0,4157%	2 793 000	897 000	3 690 000	852 000	34 533	2 878	2 640	37 173	3 098	1 235	
21303	80		3 RK		0,6131%	4 120 000	2 020 000	6 140 000	1 257 000	50 941	4 245	2 640	53 581	4 465	1 835	
21401	92		4 RK		0,6858%	4 608 000	3 082 000	7 690 000	1 406 000	56 974	4 748	2 640	59 614	4 968	2 335	
21402	45	1	2 RK		0,4157%	2 793 000	997 000	3 790 000	852 000	34 533	2 878	2 640	37 173	3 098	1 235	
21403	80		3 RK		0,6131%	4 120 000	2 170 000	6 290 000	1 257 000	50 941	4 245	2 640	53 581	4 465	1 835	
21501	92		4 RK		0,6858%	4 608 000	3 282 000	7 890 000	1 406 000	56 974	4 748	2 640	59 614	4 968	2 335	
21502	45	1	2 RK		0,4157%	2 793 000	1 197 000	3 990 000	852 000	34 533	2 878	2 640	37 173	3 098	1 235	
21503	80		3 RK		0,6131%	4 120 000	2 470 000	6 590 000	1 257 000	50 941	4 245	2 640	53 581	4 465	1 835	
21601	83		3 RK		0,6286%	4 224 000	3 466 000	7 690 000	1 289 000	52 227	4 352	2 640	54 867	4 572	1 835	
21602	45	1	2 RK		0,4157%	2 793 000	1 497 000	4 290 000	852 000	34 533	2 878	2 640	37 173	3 098	1 235	
21603	80		3 RK		0,6131%	4 120 000	2 870 000	6 990 000	1 257 000	50 941	4 245	2 640	53 581	4 465	1 835	
31001	90		4 RK	M	0,6755%	4 539 000	2 601 000	7 140 000	1 385 000	56 121	4 677	2 640	58 761	4 897	2 335	
31002	35		1 RK	M	0,3481%	2 339 000	1 051 000	3 390 000	714 000	28 920	2 410	2 640	31 560	2 630	1 235	
31003	38		1 RK	M	0,3741%	2 514 000	1 076 000	3 590 000	767 000	31 084	2 590	2 640	33 724	2 810	1 235	
31101	84		4 RK		0,6442%	4 329 000	3 011 000	7 340 000	1 321 000	53 525	4 460	2 640	56 165	4 680	2 335	

LÄGENHET Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Biarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT	UPPLÅTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH ⁴⁾ kr	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾ kr	ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSVATTEN ⁶⁾ kr
						kr	kr						per mån	kr		per mån	kr	
31102	45	1	2 RK	0,4157%	2 793 000	997 000	3 790 000	852 000	34 533	2 878	2 640	220	37 173	3 098	1 235			
31103	76	3 RK	3 RK	0,5923%	3 980 000	2 110 000	6 090 000	1 214 000	49 210	4 101	2 640	220	51 850	4 321	1 835			
31201	92	4 RK	4 RK	0,6858%	4 608 000	3 032 000	7 640 000	1 406 000	56 974	4 748	2 640	220	59 614	4 968	2 335			
31202	45	1	2 RK	0,4157%	2 793 000	1 097 000	3 890 000	852 000	34 533	2 878	2 640	220	37 173	3 098	1 235			
31203	80	3 RK	3 RK	0,6131%	4 120 000	2 270 000	6 390 000	1 257 000	50 941	4 245	2 640	220	53 581	4 465	1 835			
31301	92	4 RK	4 RK	0,6858%	4 608 000	3 332 000	7 940 000	1 406 000	56 974	4 748	2 640	220	59 614	4 968	2 335			
31302	45	1	2 RK	0,4157%	2 793 000	1 197 000	3 990 000	852 000	34 533	2 878	2 640	220	37 173	3 098	1 235			
31303	80	3 RK	3 RK	0,6131%	4 120 000	2 570 000	6 690 000	1 257 000	50 941	4 245	2 640	220	53 581	4 465	1 835			
31401	92	4 RK	4 RK	0,6858%	4 608 000	3 532 000	8 140 000	1 406 000	56 974	4 748	2 640	220	59 614	4 968	2 335			
31402	45	1	2 RK	0,4157%	2 793 000	1 347 000	4 140 000	852 000	34 533	2 878	2 640	220	37 173	3 098	1 235			
31501	80	3 RK	3 RK	0,6131%	4 120 000	2 770 000	6 890 000	1 257 000	50 941	4 245	2 640	220	53 581	4 465	1 835			
31502	92	4 RK	4 RK	0,6858%	4 608 000	3 732 000	8 340 000	1 406 000	56 974	4 748	2 640	220	59 614	4 968	2 335			
31503	45	1	2 RK	0,4157%	2 793 000	1 597 000	4 390 000	852 000	34 533	2 878	2 640	220	37 173	3 098	1 235			
31601	83	3 RK	3 RK	0,6131%	4 120 000	3 070 000	7 190 000	1 257 000	50 941	4 245	2 640	220	53 581	4 465	1 835			
31602	45	1	2 RK	0,6286%	4 224 000	4 266 000	8 490 000	1 289 000	52 227	4 352	2 640	220	54 867	4 572	1 835			
31603	80	3 RK	3 RK	0,4157%	2 793 000	1 897 000	4 690 000	852 000	34 533	2 878	2 640	220	37 173	3 098	1 235			
41001	80	3 RK	3 RK	0,6131%	4 120 000	3 470 000	7 590 000	1 257 000	50 941	4 245	2 640	220	53 581	4 465	1 835			
41101	66	2 RK	2 RK	0,5299%	3 561 000	1 829 000	5 390 000	1 086 000	44 029	3 669	2 640	220	46 669	3 889	1 535			
41102	81	3 RK	3 RK	0,6183%	4 155 000	2 035 000	6 190 000	1 268 000	51 373	4 281	2 640	220	54 013	4 501	1 835			
41103	85	4 RK	4 RK	0,6494%	4 364 000	2 976 000	7 340 000	1 331 000	53 958	4 497	2 640	220	56 598	4 717	2 335			
41201	69	2 RK	2 RK	0,5456%	3 666 000	1 924 000	5 590 000	1 118 000	45 327	3 777	2 640	220	47 967	3 997	1 535			
41202	81	3 RK	3 RK	0,6183%	4 155 000	2 235 000	6 390 000	1 268 000	51 373	4 281	2 640	220	54 013	4 501	1 835			
41203	92	4 RK	4 RK	0,6858%	4 608 000	3 032 000	7 640 000	1 406 000	56 974	4 748	2 640	220	59 614	4 968	2 335			
41301	69	2 RK	2 RK	0,5456%	3 666 000	2 124 000	5 790 000	1 118 000	45 327	3 777	2 640	220	47 967	3 997	1 535			
41302	81	3 RK	3 RK	0,6183%	4 155 000	2 535 000	6 690 000	1 268 000	51 373	4 281	2 640	220	54 013	4 501	1 835			
41303	92	4 RK	4 RK	0,6858%	4 608 000	3 332 000	7 940 000	1 406 000	56 974	4 748	2 640	220	59 614	4 968	2 335			
41401	69	2 RK	2 RK	0,5456%	3 666 000	2 324 000	5 990 000	1 118 000	45 327	3 777	2 640	220	47 967	3 997	1 535			
41402	81	3 RK	3 RK	0,6183%	4 155 000	2 735 000	6 890 000	1 268 000	51 373	4 281	2 640	220	54 013	4 501	1 835			
41403	92	4 RK	4 RK	0,6858%	4 608 000	3 532 000	8 140 000	1 406 000	56 974	4 748	2 640	220	59 614	4 968	2 335			
41501	69	2 RK	2 RK	0,5456%	3 666 000	2 524 000	6 190 000	1 118 000	45 327	3 777	2 640	220	47 967	3 997	1 535			
41502	81	3 RK	3 RK	0,6183%	4 155 000	3 135 000	7 290 000	1 268 000	51 373	4 281	2 640	220	54 013	4 501	1 835			
41503	92	4 RK	4 RK	0,6858%	4 608 000	3 732 000	8 340 000	1 406 000	56 974	4 748	2 640	220	59 614	4 968	2 335			
41601	94	3 RK	3 RK	0,6858%	4 608 000	9 382 000	13 990 000	1 406 000	56 974	4 748	2 640	220	59 614	4 968	1 835			
41602	104	4 RK	4 RK	0,7481%	5 027 000	4 963 000	9 990 000	1 534 000	62 155	5 180	2 640	220	64 795	5 400	2 335			
51001	35	1 RK	M	0,3481%	2 339 000	951 000	3 290 000	714 000	28 920	2 410	2 640	220	31 560	2 630	1 235			
51002	72	3 RK	M	0,5715%	3 840 000	2 050 000	5 890 000	1 172 000	47 479	3 957	2 640	220	50 119	4 177	1 835			
51101	84	4 RK	4 RK	0,6442%	4 329 000	3 211 000	7 540 000	1 321 000	53 525	4 460	2 640	220	56 165	4 680	2 335			
51102	45	1	2 RK	0,4157%	2 793 000	1 397 000	4 190 000	852 000	34 533	2 878	2 640	220	37 173	3 098	1 235			
51103	75	3 RK	3 RK	0,5871%	3 945 000	2 245 000	6 190 000	1 204 000	48 777	4 065	2 640	220	51 417	4 285	1 835			
51201	91	4 RK	4 RK	0,6806%	4 573 000	3 467 000	8 040 000	1 395 000	56 542	4 712	2 640	220	59 182	4 932	2 335			
51202	45	1	2 RK	0,4157%	2 793 000	1 497 000	4 290 000	852 000	34 533	2 878	2 640	220	37 173	3 098	1 235			
51203	78	3 RK	3 RK	0,6027%	4 050 000	2 840 000	6 890 000	1 236 000	50 075	4 173	2 640	220	52 715	4 393	1 835			
51301	91	4 RK	4 RK	0,6806%	4 573 000	3 767 000	8 340 000	1 395 000	56 542	4 712	2 640	220	59 182	4 932	2 335			
51302	45	1	2 RK	0,4157%	2 793 000	1 597 000	4 390 000	852 000	34 533	2 878	2 640	220	37 173	3 098	1 235			

LÄGENHET Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Biarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾	Mark Andelstal ³⁾	%	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH ⁴⁾		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾	
						kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
51303	78		3 RK		0,6027%	4 050 000	3 140 000	7 190 000	1 236 000	50 075	4 173	2 640	220	52 715	4 393	1 835					
51401	91		4 RK		0,6806%	4 573 000	3 967 000	8 540 000	1 395 000	56 542	4 712	2 640	220	59 182	4 932	2 335					
51402	45	1	2 RK		0,4157%	2 793 000	1 697 000	4 490 000	852 000	34 533	2 878	2 640	220	37 173	3 098	1 235					
51403	78		3 RK		0,6027%	4 050 000	3 340 000	7 390 000	1 236 000	50 075	4 173	2 640	220	52 715	4 393	1 835					
51501	91		4 RK		0,6806%	4 573 000	4 167 000	8 740 000	1 395 000	56 542	4 712	2 640	220	59 182	4 932	2 335					
51502	45	1	2 RK		0,4157%	2 793 000	1 797 000	4 590 000	852 000	34 533	2 878	2 640	220	37 173	3 098	1 235					
51503	78		3 RK		0,6027%	4 050 000	3 640 000	7 690 000	1 236 000	50 075	4 173	2 640	220	52 715	4 393	1 835					
61101	80		3 RK		0,6131%	4 120 000	1 870 000	5 990 000	1 257 000	50 941	4 245	2 640	220	53 581	4 465	1 835					
61201	105		4 RK		0,7533%	5 062 000	4 228 000	9 290 000	1 544 000	62 588	5 216	2 640	220	65 228	5 436	2 335					
61202	80		3 RK		0,6131%	4 120 000	3 170 000	7 290 000	1 257 000	50 941	4 245	2 640	220	53 581	4 465	1 835					
61203	85		3 RK		0,6390%	4 294 000	3 596 000	7 890 000	1 310 000	53 092	4 424	2 640	220	55 732	4 644	1 835					
61301	105		4 RK		0,7533%	5 062 000	4 528 000	9 590 000	1 544 000	62 588	5 216	2 640	220	65 228	5 436	2 335					
61302	80		3 RK		0,6131%	4 120 000	3 370 000	7 490 000	1 257 000	50 941	4 245	2 640	220	53 581	4 465	1 835					
61303	85		3 RK		0,6390%	4 294 000	3 796 000	8 090 000	1 310 000	53 092	4 424	2 640	220	55 732	4 644	1 835					
61401	105		4 RK		0,7533%	5 062 000	4 728 000	9 790 000	1 544 000	62 588	5 216	2 640	220	65 228	5 436	2 335					
61402	80		3 RK		0,6131%	4 120 000	3 570 000	7 690 000	1 257 000	50 941	4 245	2 640	220	53 581	4 465	1 835					
61403	85		3 RK		0,6390%	4 294 000	3 996 000	8 290 000	1 310 000	53 092	4 424	2 640	220	55 732	4 644	1 835					
61501	105		4 RK		0,7533%	5 062 000	5 028 000	10 090 000	1 544 000	62 588	5 216	2 640	220	65 228	5 436	2 335					
61502	80		3 RK		0,6131%	4 120 000	3 870 000	7 990 000	1 257 000	50 941	4 245	2 640	220	53 581	4 465	1 835					
61503	85		3 RK		0,6390%	4 294 000	4 296 000	8 590 000	1 310 000	53 092	4 424	2 640	220	55 732	4 644	1 835					
61601	102		5 RK		0,7481%	5 027 000	9 963 000	14 990 000	1 534 000	62 155	5 180	2 640	220	64 795	5 400	2 735					
61602	99		4 RK		0,7222%	4 853 000	9 637 000	14 490 000	1 481 000	60 004	5 000	2 640	220	62 644	5 202	2 335					
71001	30	7	1 RK	M	0,3585%	2 409 000	1 281 000	3 690 000	735 000	29 785	2 482	2 640	220	32 425	2 702	1 235					
71002	35		1 RK	M	0,3481%	2 339 000	1 201 000	3 540 000	714 000	28 920	2 410	2 640	220	31 560	2 630	1 235					
71003	31	7	1 RK	M	0,3637%	2 444 000	1 196 000	3 640 000	746 000	30 218	2 518	2 640	220	32 858	2 738	1 235					
71101	80		3 RK		0,6131%	4 120 000	2 770 000	6 890 000	1 257 000	50 941	4 245	2 640	220	53 581	4 465	1 835					
71102	45	1	2 RK		0,4157%	2 793 000	1 647 000	4 440 000	852 000	34 533	2 878	2 640	220	37 173	3 098	1 235					
71103	81		3 RK		0,6183%	4 155 000	2 735 000	6 890 000	1 268 000	51 373	4 281	2 640	220	54 013	4 501	1 835					
71201	85		3 RK		0,6390%	4 294 000	2 796 000	7 090 000	1 310 000	53 092	4 424	2 640	220	55 732	4 644	1 835					
71202	45	1	2 RK		0,4157%	2 793 000	1 697 000	4 490 000	852 000	34 533	2 878	2 640	220	37 173	3 098	1 235					
71203	101		4 RK		0,7326%	4 923 000	4 367 000	9 290 000	1 502 000	60 869	5 072	2 640	220	63 509	5 292	2 335					
71301	85		3 RK		0,6390%	4 294 000	2 896 000	7 190 000	1 310 000	53 092	4 424	2 640	220	55 732	4 644	1 835					
71302	45	1	2 RK		0,4157%	2 793 000	1 797 000	4 590 000	852 000	34 533	2 878	2 640	220	37 173	3 098	1 235					
71303	101		4 RK		0,7326%	4 923 000	4 667 000	9 590 000	1 502 000	60 869	5 072	2 640	220	63 509	5 292	2 335					
71401	85		3 RK		0,6390%	4 294 000	3 096 000	7 390 000	1 310 000	53 092	4 424	2 640	220	55 732	4 644	1 835					
71402	45	1	2 RK		0,4157%	2 793 000	1 897 000	4 690 000	852 000	34 533	2 878	2 640	220	37 173	3 098	1 235					
71403	101		4 RK		0,7326%	4 923 000	4 867 000	9 790 000	1 502 000	60 869	5 072	2 640	220	63 509	5 292	2 335					
71501	85		3 RK		0,6390%	4 294 000	3 496 000	7 790 000	1 310 000	53 092	4 424	2 640	220	55 732	4 644	1 835					
71502	45	1	2 RK		0,4157%	2 793 000	1 997 000	4 790 000	852 000	34 533	2 878	2 640	220	37 173	3 098	1 235					
71503	101		4 RK		0,7326%	4 923 000	5 167 000	10 090 000	1 502 000	60 869	5 072	2 640	220	63 509	5 292	2 335					
71601	76		3 RK		0,5923%	3 980 000	6 010 000	9 990 000	1 214 000	49 210	4 101	2 640	220	51 850	4 321	1 835					
71602	45	1	2 RK		0,4157%	2 793 000	2 147 000	4 940 000	852 000	34 533	2 878	2 640	220	37 173	3 098	1 235					
71603	81		3 RK		0,6286%	4 224 000	8 766 000	12 990 000	1 289 000	52 227	4 352	2 640	220	54 867	4 572	1 835					
81001	35		1 RK	M	0,3481%	2 339 000	751 000	3 090 000	714 000	28 920	2 410	2 640	220	31 560	2 630	1 235					
81002	31	7	1 RK	M	0,3637%	2 444 000	746 000	3 190 000	746 000	30 218	2 518	2 640	220	32 858	2 738	1 235					

LÄGENHET Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Biarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH ⁴⁾		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾		
					kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
81101	77		3 RK	0,5975%	4 015 000	1 975 000	5 990 000	1 225 000	49 642	4 137	2 640	220	52 282	4 357	1 835						
81102	45	1	2 RK	0,4157%	2 793 000	797 000	3 590 000	852 000	34 533	2 878	2 640	220	37 173	3 098	1 235						
81103	78		3 RK	0,6027%	4 050 000	2 040 000	6 090 000	1 236 000	50 075	4 173	2 640	220	52 715	4 393	1 835						
81201	81		3 RK	0,6183%	4 155 000	2 135 000	6 290 000	1 268 000	51 373	4 281	2 640	220	54 013	4 501	1 835						
81202	45	1	2 RK	0,4157%	2 793 000	897 000	3 690 000	852 000	34 533	2 878	2 640	220	37 173	3 098	1 235						
81203	96		4 RK	0,7066%	4 748 000	3 042 000	7 790 000	1 449 000	58 705	4 892	2 640	220	61 345	5 112	2 335						
81301	81		3 RK	0,6183%	4 155 000	2 035 000	6 390 000	1 268 000	51 373	4 281	2 640	220	54 013	4 501	1 835						
81302	45	1	2 RK	0,4157%	2 793 000	997 000	3 790 000	852 000	34 533	2 878	2 640	220	37 173	3 098	1 235						
81303	96		4 RK	0,7066%	4 748 000	3 342 000	8 090 000	1 449 000	58 705	4 892	2 640	220	61 345	5 112	2 335						
81401	81		3 RK	0,6183%	4 155 000	2 435 000	6 590 000	1 268 000	51 373	4 281	2 640	220	54 013	4 501	1 835						
81402	45	1	2 RK	0,4157%	2 793 000	1 097 000	3 890 000	852 000	34 533	2 878	2 640	220	37 173	3 098	1 235						
81403	96		4 RK	0,7066%	4 748 000	3 542 000	8 290 000	1 449 000	58 705	4 892	2 640	220	61 345	5 112	2 335						
81501	81		3 RK	0,6183%	4 155 000	2 735 000	6 890 000	1 268 000	51 373	4 281	2 640	220	54 013	4 501	1 835						
81502	45	1	2 RK	0,4157%	2 793 000	1 397 000	4 190 000	852 000	34 533	2 878	2 640	220	37 173	3 098	1 235						
81503	96		4 RK	0,7066%	4 748 000	3 942 000	8 690 000	1 449 000	58 705	4 892	2 640	220	61 345	5 112	2 335						
81601	76		3 RK	0,5923%	3 980 000	3 810 000	7 790 000	1 214 000	49 210	4 101	2 640	220	51 850	4 321	1 835						
81602	45	1	2 RK	0,4157%	2 793 000	1 697 000	4 490 000	852 000	34 533	2 878	2 640	220	37 173	3 098	1 235						
81603	88		4 RK	0,6651%	4 469 000	4 821 000	9 290 000	1 363 000	55 256	4 605	2 640	220	57 896	4 825	2 335						
91001	35	2	1 RK	0,3585%	2 409 000	1 031 000	3 440 000	735 000	29 785	2 482	2 640	220	32 425	2 702	1 235						
91101	56		2 RK	0,4780%	3 212 000	2 278 000	5 490 000	980 000	39 714	3 310	2 640	220	42 354	3 530	1 535						
91102	77		3 RK	0,5975%	4 015 000	1 975 000	5 990 000	1 225 000	49 642	4 137	2 640	220	52 282	4 357	1 835						
91103	32		1 RK	0,3325%	2 234 000	156 000	2 390 000	682 000	27 622	2 302	2 640	220	30 262	2 522	1 235						
91201	92		4 RK	0,6858%	4 608 000	2 982 000	7 590 000	1 406 000	56 974	4 748	2 640	220	59 614	4 968	2 335						
91202	80		3 RK	0,6131%	4 120 000	2 370 000	6 490 000	1 257 000	50 941	4 245	2 640	220	53 581	4 465	1 835						
91203	83		3 RK	0,6286%	4 224 000	2 066 000	6 290 000	1 289 000	52 227	4 352	2 640	220	54 867	4 572	1 835						
91301	92		4 RK	0,6858%	4 608 000	3 282 000	7 890 000	1 406 000	56 974	4 748	2 640	220	59 614	4 968	2 335						
91302	80		3 RK	0,6131%	4 120 000	2 670 000	6 790 000	1 257 000	50 941	4 245	2 640	220	53 581	4 465	1 835						
91303	83		3 RK	0,6286%	4 224 000	2 166 000	6 390 000	1 289 000	52 227	4 352	2 640	220	54 867	4 572	1 835						
91401	92		4 RK	0,6858%	4 608 000	3 482 000	8 090 000	1 406 000	56 974	4 748	2 640	220	59 614	4 968	2 335						
91402	80		3 RK	0,6131%	4 120 000	2 970 000	7 090 000	1 257 000	50 941	4 245	2 640	220	53 581	4 465	1 835						
91403	83		3 RK	0,6286%	4 224 000	2 366 000	6 590 000	1 289 000	52 227	4 352	2 640	220	54 867	4 572	1 835						
91501	92		4 RK	0,6858%	4 608 000	3 882 000	8 490 000	1 406 000	56 974	4 748	2 640	220	59 614	4 968	2 335						
91502	80		3 RK	0,6131%	4 120 000	3 370 000	7 490 000	1 257 000	50 941	4 245	2 640	220	53 581	4 465	1 835						
91503	83		3 RK	0,6286%	4 224 000	2 666 000	6 890 000	1 289 000	52 227	4 352	2 640	220	54 867	4 572	1 835						
91601	76		3 RK	0,5923%	3 980 000	5 010 000	8 990 000	1 214 000	49 210	4 101	2 640	220	51 850	4 321	1 835						
91602	77		3 RK	0,5975%	4 015 000	3 675 000	7 690 000	1 225 000	49 642	4 137	2 640	220	52 282	4 357	1 835						
91603	66		2 RK	0,5299%	3 561 000	3 429 000	6 990 000	1 086 000	44 029	3 669	2 640	220	46 669	3 889	1 535						
Justering				-0,0001%				16 000	21												
SUMMA	12 760	55	172	100,0000%	671 954 000	467 926 000	1 139 880 000	205 000 000	8 308 205	454 080	8 762 285	312 020	8 312 020	312 020	312 020						

Respektive bostadsrättsinnehavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Hushålls inklusive el för handduksstork och el för fränluftsfäkt i kök samt utökat bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.
Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

LÄGENHET Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Biarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %	INSATS	UPPLÅTELSE-		LÅN PER	ÅRSAVGIFT	ÅRSAVGIFT	ÅRSAVGIFT	ÅRSAVGIFT TOTAL	ÅRSAVGIFT	
						AVGIFT	UPPLÅTELSE-							LGH ⁴⁾
					kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
														kr

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong eller terrass. Omfattning framgår av bilaga till förhandsavtal och upplåtelseavtal.
Lägenhet 41001, 61101 och 91103 har varken mark, balkong eller terrass.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten. Lägenhet 21102, 21202, 21302, 21402, 21502, 21602, 31102, 31202, 31302, 31402, 31502, 31602, 51102, 51202, 51302, 51402, 51502, 71102, 71202, 71302, 71402, 71502, 71602, 81102, 81302, 81402, 81502, 81602 har endast förråd i lägenheten.

1) Angiven boarea/biarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea/biarea.
Mindre avvikelser i funktion eller boarea/biarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.

Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.

4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.

5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

E. EKONOMISK PROGNOIS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2 2%
 Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2 1%
 Driftkostnadsökning (inflation), per år 2%
 Räntenivå, genomsnitt 2,80%

Taxeringsvärde FFT 2019, tkr

Bostäder: 696 800
 Garage: 15 900
 Uthyrningslokaler: 7 800

Uppräkning Fastighetsskatt per år
 2,0% 1,0%
 2,0% 1,0%

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)								
Räntor	tkr -5 740	-5 700	-5 657	-5 610	-5 561	-5 509	-5 201	-4 817
Amorteringar	tkr -1 435	-1 544	-1 653	-1 762	-1 870	-1 979	-2 524	-3 068
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr -3 764	-3 839	-3 916	-3 994	-4 074	-4 263	-4 706	-5 196
Fastighetsskatt garage & lokal	tkr -237	-242	-247	-252	-257	-262	-289	-319
Fastighetsavgift bostäder	tkr 0	0	0	0	0	0	0	-337
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr -11 176	-11 325	-11 473	-11 618	-11 762	-12 013	-12 720	-13 737

Årsavgift, genomsnitt kr/kvm 711 725 740 755 770 770 785 867 957

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr 9 074	9 255	9 440	9 629	9 822	10 018	11 060	12 211
Övriga intäkter	tkr 2 491	2 516	2 541	2 566	2 592	2 618	2 751	2 892
SUMMA INBETALNINGAR	tkr 11 565	11 771	11 981	12 195	12 414	12 636	13 811	15 103

ÅRETS NETTOBETALNINGAR tkr 389 446 508 577 652 623 1 091 1 366

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr 10							
KASSABEHÅLLNING	tkr 399	845	1 353	1 930	2 582	3 205	7 667	14 565
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr 389	778	1 167	1 556	1 945	2 334	4 279	6 224

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad) tkr -5 645 -5 645 -5 645 -5 645 -5 645 -5 645 -5 645 -5 645

Bokföringsmässigt resultat tkr -4 210 -4 044 -3 873 -3 695 -3 512 -3 432 -2 419 -1 600
 Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftkostnader år 6 har ökats med kostnader för hisservice som år 1-5 ingår i entreprenaden.

F. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr 11 176	11 325	11 473	11 618	11 762	12 013	12 720	13 737

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2021-04-21 ökar med 2,1%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,1%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	2,80%
- innehåller räntenivå per 2021-04-21	0,72%
- och en reserv för ränteökning	2,08%
Total ränta i finansieringsplan	2,80%

B: Om räntenivån per 2021-04-21 ökar med 3% , dvs ca 0,9% över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr 1 845	1 832	1 818	1 803	1 787	1 771	1 672	1 548
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr 389	389	389	389	389	389	389	389
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr -389	-446	-508	-577	-652	-623	-1 091	-1 366
Behov årsavgiftshöjning:	tkr 1 845	1 775	1 699	1 615	1 524	1 537	970	571

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%

ökar den totala kostnaden med:	tkr 0	38	77	119	162	208	470	798
--------------------------------	-------	----	----	-----	-----	-----	-----	-----

G. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	66 437 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	103 238 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)³	88 949 kr	
Lån och belåningsgrad⁴	15 737 kr	15%
Lån³	15 997 kr	
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten (snittvärde)³	684 kr	
Årsavgift varmvatten³	24 kr	
Driftskostnad	289 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	433 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁵	173 kr	
Fondavsättning och amortering⁵	203 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 20 243 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea och biarea samt lokalarea avsedd för uthyrning.

³ Avser enbart upplåten boarea och biarea.

⁴ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁵ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 5 KAP 3 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat kostnadskalkyl dat 2021-05-12 för bostadsrättsföreningen Sofia Södra, org. nr: 769638-2568.

Kostnadskalkylen 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 kalkylen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

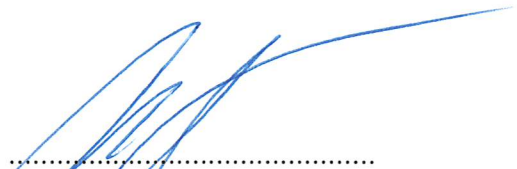
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att kostnadskalkylen framstår som hållbar.

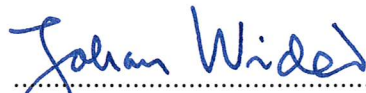
Vi har inte besökt fastigheten men avser kontakta kontrollansvarig i samband med granskning av ekonomisk plan.

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

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2021-05-17


.....
Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 Stockholm


.....
Johan Widén
Civ ing.
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61^{3tr}
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2021-05-17 för Brf Sofia Södra

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- | | |
|---|------------|
| 1. Föreningens stadgar | 2019-12-30 |
| 2. Registreringsbevis | 2020-11-30 |
| 3. Anbud avs totalentreprenad och fastighetsförvärv med bilagor | 2020-11-19 |
| 4. Ändring av anbud Kiwin 1, Stockholm | 2021-05-12 |
| 5. Kreditoffert Handelsbanken | 2020-10-19 |
| 6. Beräkning av taxeringsvärde | odaterat |
| 7. Areasammanställning flerbostadshus | 2020-05-07 |
| 8. Bygglovsbeslut | 2020-07-02 |
| 9. Ränteindikation per 2021-04-21 | 2021-04-21 |

ju