

BRF SÖDERTULL 1

**EKONOMISK PLAN**

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDERTULL 1**

Organisationsnummer: 769637-3021

Kommun: Göteborg


Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

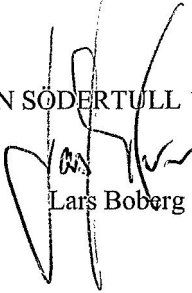
A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 6
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 9
	Lägenhetstabell	Sida 10
F.	Ekonomisk prognos	Sida 15
G.	Känslighetsanalys	Sida 16
H.	Nyckeltal	Sida 17

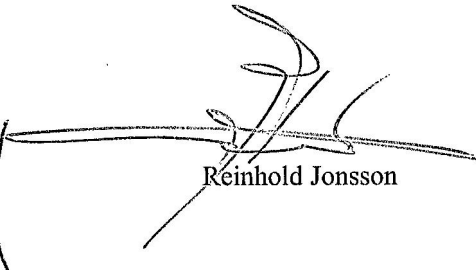
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

GÖTEBORG 2023-03-09

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDERTULL 1

  
Markus Karlsson

  
Lars Boberg

  
Reinhold Jonsson

## BRF SÖDERTULL 1

### A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Södertull 1 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.

Nybyggnad av fyra bostadshus innehållande sammanlagt 186 lägenheter samt uthyrningslokaler, garage och parkeringsplatser pågår och inflyttning har startat och beräknas avslutas under fjärde kvartalet 2023.

Upplåtelse av bostadsrätterna är påbörjad och beräknas avslutas preliminärt under fjärde kvartalet 2023, dock senast i samband med sista inflyttning.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2021-10-11. Av entreprenadkontraktet 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.

Föreningen tecknar avtal med Swedbank AB avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2020-01-28.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Det finns tidigare ekonomiska planer daterade 2021-10-11, 2022-05-25 och 2022-08-22.

### B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Krokslätt 35:15, Göteborgs kommun
Adress:	Ebbe Lieberathsgatan 27A-H, 27J-K, 29A-D, 31A-C, 33A-D 412 65 Göteborg
Tomtens areal:	5 184 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 11 340 kvm
Lokalarea:	ca 106 kvm
Byggnadernas utformning:	Fyra bostadshus i 6-8 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	186 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

## BRF SÖDERTULL 1

### Parkering

75 garageplatser varav en avsedd för motorcykel.

4 öppna parkeringsplatser.

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

### Uthyrningslokaler

Föreningen har två lokaler för uthyrning i gatuplan med adress Ebbe Lieberathsgatan.

Lokalerna är ej avsedda för restaurangverksamhet utan för kontor eller butik.

### Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Föreningens fastighet belastas av servitut, avseende Villa, till förmån för Krokslätt 35:6

### Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

### Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

### Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

### Gemensamma anordningar på tomtmark och gårdsbjälklag

Angöringsväg med vändplats och parkeringar

Miljöhus för källsortering, skärmväggar

Grönytor, gångvägar, belysning, planteringar med tillhörande utrustning

Pergola, grill, bänkar, cykelställ samt cykelparkering under tak

### Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentraler för fjärrvärme & vatten, elcentral/elrum, fläktrum

Nio hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Gästlägenhet

Soprum

Porttelefon

Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Vatten-/värmemätare

Extra lägenhetsförråd för uthyrning

**BRF SÖDERTULL 1****Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning:	Betongplatta på pålar och plintar till berg
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Betongtakpannor
Trappor:	Prefabricerade av betong, beläggning med cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

**Värme**

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

**Ventilation**

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Lokaler: Mekanisk till- och frånluftsventilation.

**El**

Gemensamt el-abonnemang med undermätning av hushållsel för varje lägenhet.

**Varmvatten**

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

**Bredband med telefoni och TV**

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

**Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder**

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målat	Målat	Inredning enligt ritning
Kök/Vardagsrum	Parkett	Målat Avtorkbart stänkskydd	Målat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har två kyl/frysar Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Målat	Inredning enligt ritning
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Inredning enligt ritning

## BRF SÖDERTULL 1

Bad/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning enligt ritning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, alt. kombimaskin enligt ritning Torkställning
WC/dusch	Klinker	Målat Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning enligt ritning Duschskärm
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning enligt ritning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

**Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler**

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Lokal 1	Klinker	Målat	Undertak av ljudabsorbenter	Pentry
Lokal 2	Klinker	Målat	Undertak av ljudabsorbenter	Pentry
Avfall	Betong	Målat Fibercement del av vägg	Akustikskivor	Avbärarlist
HWC	Klinker	Kakel	Undertak av ljudabsorbenter	Sanitetsutrustning

**Försäkring**

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen innehar fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Vid ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

BRF SÖDERTULL 1

**C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. \*) 794 870 000 kr

**Beräknad anskaffningskostnad 794 870 000 kr**

\*) Enligt entreprenadkontraktet tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokaler i sin helhet entreprenören. Uthyrning sker till hyresgäst med momspliktig verksamhet under minst 10 år.

**Uppskattat taxeringsvärde (tkr)**

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2022, värdeområde 1480112

Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca 289 200 tkr

Taxeringsvärde bostäder, mark ca 86 400 tkr

Taxeringsvärde lokaler ca 2 700 tkr

Taxeringsvärde garage ca 11 700 tkr

## BRF SÖDERTULL 1

**D. 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	42 625 000	0,25	4,10%	1 747 625		1 747 625
Bottenlån	42 625 000	3	4,50%	1 918 125		1 918 125
Bottenlån	42 625 000	4	4,30%	1 832 875		1 832 875
Bottenlån	42 625 000	5	4,20%	1 790 250		1 790 250
Amortering					1 194 000	1 194 000
S:a lån	170 500 000			7 288 875	1 194 000	8 482 875
Insatser	332 185 000					
Upplåtelseavgifter	292 185 000					
<b>S:a finansiering</b>	<b>794 870 000</b>					

**Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)****8 482 875**

- 1) Beräknad lånetid 50 år.
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 3 månaders rörlig till 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: 4,3%  
Eventuell effekt 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:

3 398 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 2021 med 35 623 kr/kvm boarea och lokalarea.

**Avsättningar**

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

**343 380**

BRF SÖDERTULL 1

2023032401598

<b>Driftskostnader b)</b>	
Ekonomisk förvaltning c)	190 000
Styrelsearvode	100 000
Revisionsarvode	28 125
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	57 515
Vattenavgifter	300 000
Värmeavgifter	520 000
Elavgifter (exkl hushållsel)	584 005
Elavgifter (hushållsel)	860 330
Sophämtning (hushållssopor och källsortering)	300 000
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel, städning, jour, snöröjning samt sandning c)	455 000
Besiktning och service hissar d)	
Trädgårdsskötsel e)	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	491 040
Försäkringar	46 793
Väderprognosstyrning	43 750
Köldmediekontroll	10 000
Övriga driftskostnader	5 000
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>3 991 558</b>
<b>Övriga kostnader</b>	
Fastighetsavgift bostäder f)	
Fastighetsskatt garage	117 000
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	27 000
	<b>144 000</b>

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar</b>	<b>12 961 813</b>
--	-------------------

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.
- b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 271 268 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter. I kostnader för individuell varmvattenförbrukning och elavgifter ingår för föreningen avdragsgill mervärdesskatt.
- c) JM@home ansvarar för ekonomisk och teknisk förvaltning under ca tre år.
- d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 108 000 kr per år.
- e) Trädgårdsskötsel under två år betalas av entreprenören. Kostnaden från år 3 beräknas till 120 000 kr per år.
- f) 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.



## BRF SÖDERTULL 1

### E. 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	11 340 kvm		9 607 575
Årsavgift bredband			491 040
Årsavgift varmvatten *)			271 268
Årsavgift hushållsel *)			860 330
Hyra uthyrningslokaler **)	106 kvm	2 100 kr/kvm och år	222 600
Fastighetsskatt uthyrningslokaler			27 000
Hyra garage	64 st	1 400 kr/plats och mån	1 075 200
Hyra garage, laddplatser	10 st	1 900 kr/plats och mån	228 000
Hyra garage, mc-platser	1 st	500 kr/plats och mån	6 000
Avgift öppna p-platser	4 st	800 kr/plats och mån	38 400
Hyra gästlägenhet, gemensamhetslokal			62 400
Hyra extra förråd	15 st	400 kr/förråd/mån	72 000

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b>	<b>12 961 813</b>
--	-------------------

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

\*) I årsavgift varmvatten och årsavgift hushållsel ingår mervärdesskatt.

\*\*) Entreprenören garanterar hyresintäkterna för kommersiella uthyrningslokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totalintäkten garanteras.

Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kvm	LÄGENHET Storlek <sup>2)</sup> Mark Andelstal <sup>3)</sup>	INSATS AVGIFT	UPPLÄTELSE- AVGIFT	INSATS AVGIFT	UPPLÄTELSE- AVGIFT	LGH <sup>4)</sup>	ÅRSAVGIFT		BREDBAND <sup>5)</sup>	ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT HUSHÅLLET <sup>6)</sup>	
								kr	per mån		inkl bredband	per mån	kr	per mån		kr
11001	53	2 RK M	1 608 000	1 087 000	2 695 000	825 000	46 507	3 876	2 640	220	49 147	4 096	1 345	112	4 055	338
11002	77	3 RK M	2 125 000	1 625 000	3 750 000	1 091 000	61 460	5 122	2 640	220	64 100	5 342	1 595	133	5 355	446
11101	75	3 RK	2 088 000	1 632 000	3 720 000	1 072 000	60 390	5 033	2 640	220	63 030	5 253	1 595	133	5 355	446
11102	46	2 RK	1 478 000	1 017 000	2 495 000	759 000	42 747	3 562	2 640	220	45 387	3 782	1 345	112	4 055	338
11103	78	3 RK	2 144 000	1 801 000	3 945 000	1 100 000	62 010	5 168	2 640	220	64 650	5 388	1 595	133	5 355	446
11201	78	3 RK	2 144 000	1 776 000	3 920 000	1 100 000	62 010	5 168	2 640	220	64 650	5 388	1 595	133	5 355	446
11202	46	2 RK	1 478 000	1 067 000	2 545 000	759 000	42 747	3 562	2 640	220	45 387	3 782	1 345	112	4 055	338
11203	78	3 RK	2 144 000	1 876 000	4 020 000	1 100 000	62 010	5 168	2 640	220	64 650	5 388	1 595	133	5 355	446
11301	78	3 RK	2 144 000	1 851 000	3 995 000	1 100 000	62 010	5 168	2 640	220	64 650	5 388	1 595	133	5 355	446
11302	46	2 RK	1 478 000	1 117 000	2 595 000	759 000	42 747	3 562	2 640	220	45 387	3 782	1 345	112	4 055	338
11303	78	3 RK	2 144 000	1 951 000	4 070 000	1 100 000	62 010	5 168	2 640	220	64 650	5 388	1 595	133	5 355	446
11401	78	3 RK	2 144 000	1 926 000	4 095 000	1 100 000	62 010	5 168	2 640	220	64 650	5 388	1 595	133	5 355	446
11402	46	2 RK	1 478 000	1 167 000	2 645 000	759 000	42 747	3 562	2 640	220	45 387	3 782	1 345	112	4 055	338
11403	78	3 RK	2 144 000	2 026 000	4 170 000	1 100 000	62 010	5 168	2 640	220	64 650	5 388	1 595	133	5 355	446
11501	78	3 RK	2 144 000	2 076 000	4 220 000	1 100 000	62 010	5 168	2 640	220	64 650	5 388	1 595	133	5 355	446
11502	46	2 RK	1 478 000	1 217 000	2 695 000	759 000	42 747	3 562	2 640	220	45 387	3 782	1 345	112	4 055	338
11503	78	3 RK	2 144 000	2 176 000	4 320 000	1 100 000	62 010	5 168	2 640	220	64 650	5 388	1 595	133	5 355	446
11601	78	3 RK	2 144 000	2 301 000	4 445 000	1 100 000	62 010	5 168	2 640	220	64 650	5 388	1 595	133	5 355	446
11602	46	2 RK	1 478 000	1 367 000	2 845 000	759 000	42 747	3 562	2 640	220	45 387	3 782	1 345	112	4 055	338
11603	78	3 RK	2 144 000	2 401 000	4 545 000	1 100 000	62 010	5 168	2 640	220	64 650	5 388	1 595	133	5 355	446
21001	89	4 RK M	2 384 000	1 911 000	4 295 000	1 224 000	68 951	5 746	2 640	220	71 591	5 966	1 971	164	5 855	488
21002	54	2 RK M	1 626 000	1 119 000	2 745 000	835 000	47 028	3 919	2 640	220	49 668	4 139	1 345	112	4 055	338
21003	41	2 RK M	1 386 000	859 000	2 245 000	711 000	40 086	3 341	2 640	220	42 726	3 361	1 345	112	4 055	338
21101	89	4 RK	2 384 000	2 061 000	4 445 000	1 224 000	68 951	5 746	2 640	220	71 591	5 966	1 971	164	5 855	488
21102	54	2 RK	1 626 000	1 319 000	2 945 000	835 000	47 028	3 919	2 640	220	49 668	4 139	1 345	112	4 055	338
21103	52	2 RK	1 589 000	1 081 000	2 670 000	816 000	45 958	3 830	2 640	220	48 598	4 050	1 345	112	4 055	338
21201	89	4 RK	2 384 000	2 161 000	4 545 000	1 224 000	68 951	5 746	2 640	220	71 591	5 966	1 971	164	5 855	488
21202	54	2 RK	1 626 000	1 369 000	2 995 000	835 000	47 028	3 919	2 640	220	49 668	4 185	1 345	112	4 055	338
21203	55	2 RK	1 645 000	1 200 000	2 845 000	844 000	47 577	3 965	2 640	220	50 217	4 185	1 345	112	4 055	338
21301	89	4 RK	2 384 000	2 261 000	4 645 000	1 224 000	68 951	5 746	2 640	220	71 591	5 966	1 971	164	5 855	488
21302	54	2 RK	1 626 000	1 419 000	3 045 000	835 000	47 028	3 919	2 640	220	49 668	4 139	1 345	112	4 055	338
21303	55	2 RK	1 645 000	1 250 000	2 895 000	844 000	47 577	3 965	2 640	220	50 217	4 185	1 345	112	4 055	338
21401	89	4 RK	2 384 000	2 361 000	4 745 000	1 224 000	68 951	5 746	2 640	220	71 591	5 966	1 971	164	5 855	488
21402	54	2 RK	1 626 000	1 469 000	3 095 000	835 000	47 028	3 919	2 640	220	49 668	4 139	1 345	112	4 055	338
21403	55	2 RK	1 645 000	1 300 000	2 945 000	844 000	47 577	3 965	2 640	220	50 217	4 185	1 345	112	4 055	338
21501	89	4 RK	2 384 000	2 561 000	4 945 000	1 224 000	68 951	5 746	2 640	220	71 591	5 966	1 971	164	5 855	488
21502	54	2 RK	1 626 000	1 519 000	3 145 000	835 000	47 028	3 919	2 640	220	49 668	4 139	1 345	112	4 055	338
21503	55	2 RK	1 645 000	1 350 000	2 995 000	844 000	47 577	3 965	2 640	220	50 217	4 185	1 345	112	4 055	338
21601	89	4 RK	2 384 000	2 861 000	5 245 000	1 224 000	68 951	5 746	2 640	220	71 591	5 966	1 971	164	5 855	488
21602	54	2 RK	1 626 000	1 669 000	3 295 000	835 000	47 028	3 919	2 640	220	49 668	4 139	1 345	112	4 055	338
21603	55	2 RK	1 645 000	1 500 000	3 145 000	844 000	47 577	3 965	2 640	220	50 217	4 185	1 345	112	4 055	338
31001	54	2 RK M	1 626 000	619 000	2 245 000	835 000	47 028	3 919	2 640	220	49 668	4 139	1 345	112	4 055	338
31101	54	2 RK	1 626 000	1 569 000	3 195 000	835 000	47 028	3 919	2 640	220	49 668	4 139	1 345	112	4 055	338
31102	53	2 RK M	1 608 000	737 000	2 345 000	825 000	46 507	3 876	2 640	220	49 147	4 096	1 345	112	4 055	338
31103	86	4 RK M	2 329 000	2 666 000	4 995 000	1 195 000	67 360	5 613	2 640	220	70 000	5 833	1 971	164	5 855	488
31201	54	2 RK	1 626 000	919 000	2 545 000	835 000	47 028	3 919	2 640	220	49 668	4 139	1 345	112	4 055	338
31202	53	2 RK	1 608 000	1 787 000	3 395 000	825 000	46 507	3 876	2 640	220	49 147	4 096	1 345	112	4 055	338
31203	89	4 RK	2 384 000	1 611 000	3 995 000	1 224 000	68 951	5 746	2 640	220	71 591	5 966	1 971	164	5 855	488
31301	54	2 RK	1 626 000	1 769 000	3 395 000	835 000	47 028	3 919	2 640	220	49 668	4 139	1 345	112	4 055	338

## BRF SÖDERTULL I

Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kvm	LÄGENHET Storlek <sup>2)</sup> Mark Andelstal <sup>3)</sup>	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH <sup>4)</sup>	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>5)</sup>		ÅRSAVGIFT TOTAL inkl bredband		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN <sup>6)</sup>		ÅRSAVGIFT HUSHÅLLEL <sup>6)</sup>	
				kr	kr			kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
31302	53	2 RK	0,4841%	1 608 000	987 000	2 595 000	825 000	46 507	3 876	2 640	220	49 147	4 096	1 345	112	4 055	338
31303	89	4 RK	0,7177%	2 384 000	3 011 000	5 395 000	1 224 000	68 951	5 746	2 640	220	71 591	5 966	1 971	164	5 855	488
31401	54	2 RK	0,4895%	1 626 000	1 019 000	2 645 000	835 000	47 028	3 919	2 640	220	49 668	4 139	1 345	112	4 055	338
31402	53	2 RK	0,4841%	1 608 000	1 987 000	3 595 000	825 000	46 507	3 876	2 640	220	49 147	4 096	1 345	112	4 055	338
31403	89	4 RK	0,7177%	2 384 000	1 911 000	4 295 000	1 224 000	68 951	5 746	2 640	220	71 591	5 966	1 971	164	5 855	488
31501	54	2 RK	0,4895%	1 626 000	2 169 000	3 795 000	835 000	47 028	3 919	2 640	220	49 668	4 139	1 345	112	4 055	338
31502	53	2 RK	0,4841%	1 608 000	1 087 000	2 695 000	825 000	46 507	3 876	2 640	220	49 147	4 096	1 345	112	4 055	338
31503	89	4 RK	0,7177%	2 384 000	3 411 000	5 795 000	1 224 000	68 951	5 746	2 640	220	71 591	5 966	1 971	164	5 855	488
31601	54	2 RK	0,4895%	1 626 000	1 119 000	2 745 000	835 000	47 028	3 919	2 640	220	49 668	4 139	1 345	112	4 055	338
31602	53	2 RK	0,4841%	1 608 000	1 537 000	3 145 000	825 000	46 507	3 876	2 640	220	49 147	4 096	1 345	112	4 055	338
31603	89	4 RK	0,7177%	2 384 000	2 461 000	4 845 000	1 224 000	68 951	5 746	2 640	220	71 591	5 966	1 971	164	5 855	488
31701	54	2 RK	0,4895%	1 626 000	2 369 000	3 995 000	835 000	47 028	3 919	2 640	220	49 668	4 139	1 345	112	4 055	338
31702	53	2 RK	0,4841%	1 608 000	1 387 000	2 995 000	825 000	46 507	3 876	2 640	220	49 147	4 096	1 345	112	4 055	338
31703	89	4 RK	0,7177%	2 384 000	1 911 000	4 295 000	1 224 000	68 951	5 746	2 640	220	71 591	5 966	1 971	164	5 855	488
41001	34	1 RK	0,3673%	1 220 000	775 000	1 995 000	626 000	35 285	2 940	2 640	220	37 925	3 160	1 053	88	3 955	330
41002	33	1 RK	0,3615%	1 201 000	594 000	1 795 000	616 000	34 736	2 895	2 640	220	37 376	3 115	1 053	88	3 955	330
41101	74	3 RK	0,6231%	2 070 000	1 325 000	3 395 000	1 062 000	59 869	4 989	2 640	220	62 509	5 209	1 595	133	5 355	446
41102	44	2 RK	0,4338%	1 441 000	804 000	2 245 000	740 000	41 677	3 473	2 640	220	44 317	3 693	1 345	112	4 055	338
41103	72	3 RK	0,6120%	2 033 000	1 362 000	3 395 000	1 043 000	58 799	4 900	2 640	220	61 439	5 120	1 595	133	5 355	446
41201	74	3 RK	0,6231%	2 070 000	2 275 000	4 345 000	1 062 000	59 869	4 989	2 640	220	62 509	5 209	1 595	133	5 355	446
41202	44	2 RK	0,4338%	1 441 000	1 104 000	2 545 000	740 000	41 677	3 473	2 640	220	44 317	3 693	1 345	112	4 055	338
41203	75	3 RK	0,6286%	2 088 000	2 307 000	4 395 000	1 072 000	60 390	5 033	2 640	220	63 030	5 253	1 595	133	5 355	446
41301	74	3 RK	0,6231%	2 070 000	1 600 000	3 670 000	1 062 000	59 869	4 989	2 640	220	62 509	5 209	1 595	133	5 355	446
41302	44	2 RK	0,4338%	1 441 000	1 054 000	2 495 000	740 000	41 677	3 473	2 640	220	44 317	3 693	1 345	112	4 055	338
41303	75	3 RK	0,6286%	2 088 000	2 407 000	4 495 000	1 072 000	60 390	5 033	2 640	220	63 030	5 253	1 595	133	5 355	446
41401	74	3 RK	0,6231%	2 070 000	2 475 000	4 545 000	1 062 000	59 869	4 989	2 640	220	62 509	5 209	1 595	133	5 355	446
41402	44	2 RK	0,4338%	1 441 000	1 704 000	3 145 000	740 000	41 677	3 473	2 640	220	44 317	3 693	1 345	112	4 055	338
41403	75	3 RK	0,6286%	2 088 000	2 007 000	4 095 000	1 072 000	60 390	5 033	2 640	220	63 030	5 253	1 595	133	5 355	446
41501	74	3 RK	0,6231%	2 070 000	1 750 000	3 820 000	1 062 000	59 869	4 989	2 640	220	62 509	5 209	1 595	133	5 355	446
41502	44	2 RK	0,4338%	1 441 000	1 154 000	2 595 000	740 000	41 677	3 473	2 640	220	44 317	3 693	1 345	112	4 055	338
41503	75	3 RK	0,6286%	2 088 000	2 607 000	4 695 000	1 072 000	60 390	5 033	2 640	220	63 030	5 253	1 595	133	5 355	446
41601	74	3 RK	0,6231%	2 070 000	1 725 000	3 795 000	1 062 000	59 869	4 989	2 640	220	62 509	5 209	1 595	133	5 355	446
41602	44	2 RK	0,4338%	1 441 000	1 854 000	3 295 000	740 000	41 677	3 473	2 640	220	44 317	3 693	1 345	112	4 055	338
41603	75	3 RK	0,6286%	2 088 000	3 107 000	5 195 000	1 072 000	60 390	5 033	2 640	220	63 030	5 253	1 595	133	5 355	446
41701	74	3 RK	0,6231%	2 070 000	2 155 000	4 225 000	1 062 000	59 869	4 989	2 640	220	62 509	5 209	1 595	133	5 355	446
41702	44	2 RK	0,4338%	1 441 000	1 404 000	2 845 000	740 000	41 677	3 473	2 640	220	44 317	3 693	1 345	112	4 055	338
41703	75	3 RK	0,6286%	2 088 000	2 107 000	4 195 000	1 072 000	60 390	5 033	2 640	220	63 030	5 253	1 595	133	5 355	446
51001	90	4 RK	0,7231%	2 402 000	2 193 000	4 595 000	1 233 000	69 472	5 789	2 640	220	72 112	6 009	1 971	164	5 855	488
51002	54	2 RK	0,4895%	1 626 000	1 919 000	3 545 000	835 000	47 028	3 919	2 640	220	49 668	4 139	1 345	112	4 055	338
51003	51	2 RK	0,4172%	1 386 000	1 059 000	2 445 000	711 000	40 086	3 341	2 640	220	42 726	3 561	1 345	112	4 055	338
51101	90	4 RK	0,7231%	2 402 000	2 543 000	4 945 000	1 233 000	69 472	5 789	2 640	220	72 112	6 009	1 971	164	5 855	488
51102	54	2 RK	0,4895%	1 626 000	1 319 000	2 945 000	835 000	47 028	3 919	2 640	220	49 668	4 139	1 345	112	4 055	338
51103	52	2 RK	0,4783%	1 589 000	1 106 000	2 695 000	816 000	45 958	3 830	2 640	220	48 598	4 009	1 345	112	4 055	338
51201	90	4 RK	0,7231%	2 402 000	2 293 000	4 695 000	1 233 000	69 472	5 789	2 640	220	72 112	6 009	1 971	164	5 855	488
51202	54	2 RK	0,4895%	1 626 000	1 369 000	2 995 000	835 000	47 028	3 919	2 640	220	49 668	4 139	1 345	112	4 055	338
51203	55	2 RK	0,4952%	1 645 000	1 350 000	2 995 000	844 000	47 577	3 965	2 640	220	50 217	4 185	1 345	112	4 055	338
51301	90	4 RK	0,7231%	2 402 000	2 393 000	4 795 000	1 233 000	69 472	5 789	2 640	220	72 112	6 009	1 971	164	5 855	488
51302	54	2 RK	0,4895%	1 626 000	1 769 000	3 395 000	835 000	47 028	3 919	2 640	220	49 668	4 139	1 345	112	4 055	338



## BRF SÖDERTULL 1

Nr	LÄGENHET Boarea, Storlek <sup>2)</sup> Mark cirka <sup>1)</sup> kvm	Andelstal <sup>3)</sup>	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH <sup>4)</sup>		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND <sup>5)</sup>		ÅRSAVGIFT TOTAL inkl bredband		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN <sup>6)</sup>		ÅRSAVGIFT HUSHÅLLET <sup>6)</sup>	
			kr	kr	kr	kr	kr	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr
71402	2 RK	0,4561%	1 515 000	1 330 000	2 845 000	778 000	43 817	3 651	2 640	220	46 457	3 871	1 345	112	4 055	338		
71403	2 RK	0,4895%	1 626 000	1 169 000	2 795 000	835 000	47 028	3 919	2 640	220	49 668	4 139	1 345	112	4 055	338		
71501	3 RK	0,6343%	2 107 000	1 888 000	3 995 000	1 081 000	60 939	5 078	2 640	220	63 579	5 298	1 595	133	5 355	446		
71502	2 RK	0,4561%	1 515 000	1 230 000	2 745 000	778 000	43 817	3 651	2 640	220	46 457	3 871	1 345	112	4 055	338		
71503	2 RK	0,4895%	1 626 000	1 619 000	3 245 000	835 000	47 028	3 919	2 640	220	49 668	4 139	1 345	112	4 055	338		
81001	3 RK	0,6120%	2 033 000	1 262 000	3 295 000	1 043 000	58 799	4 900	2 640	220	61 439	5 120	1 595	133	5 355	446		
81002	3 RK	0,3727%	1 238 000	857 000	2 095 000	635 000	35 806	2 984	2 640	220	38 446	3 204	1 053	88	3 955	330		
81003	2 RK	0,5509%	1 830 000	1 165 000	2 995 000	939 000	52 928	4 411	2 640	220	55 568	4 631	1 345	112	4 055	338		
81101	3 RK	0,6286%	2 088 000	1 507 000	3 595 000	1 072 000	60 390	5 033	2 640	220	63 030	5 253	1 595	133	5 355	446		
81102	2 RK	0,4449%	1 478 000	1 267 000	2 745 000	759 000	42 747	3 562	2 640	220	45 387	3 782	1 345	112	4 055	338		
81103	2 RK	0,6120%	2 033 000	1 487 000	3 520 000	1 043 000	58 799	4 900	2 640	220	61 439	5 120	1 595	133	5 355	446		
81201	3 RK	0,6286%	2 088 000	1 657 000	3 745 000	1 072 000	60 390	5 033	2 640	220	63 030	5 253	1 595	133	5 355	446		
81202	2 RK	0,4449%	1 478 000	1 217 000	2 695 000	759 000	42 747	3 562	2 640	220	45 387	3 782	1 345	112	4 055	338		
81203	3 RK	0,6286%	2 088 000	1 582 000	3 670 000	1 072 000	60 390	5 033	2 640	220	63 030	5 253	1 595	133	5 355	446		
81301	3 RK	0,6286%	2 088 000	1 807 000	3 895 000	1 072 000	60 390	5 033	2 640	220	63 030	5 253	1 595	133	5 355	446		
81302	2 RK	0,4449%	1 478 000	1 117 000	2 595 000	759 000	42 747	3 562	2 640	220	45 387	3 782	1 345	112	4 055	338		
81303	3 RK	0,6286%	2 088 000	1 757 000	3 845 000	1 072 000	60 390	5 033	2 640	220	63 030	5 253	1 595	133	5 355	446		
81401	3 RK	0,6286%	2 088 000	2 007 000	4 095 000	1 072 000	60 390	5 033	2 640	220	63 030	5 253	1 595	133	5 355	446		

## BRF SÖDERTULL 1

Nr	LÄGENHET Boarea, Storlek <sup>2)</sup> Mark cirka <sup>1)</sup> kvm	Andelstal <sup>3)</sup> %	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- LGH <sup>4)</sup>		LÅN PER LGH <sup>4)</sup>		ÅRSAVGIFT LGH		BREDBAND <sup>5)</sup> per mån		ÅRSAVGIFT inkl bredband per mån		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN <sup>6)</sup> per mån		ÅRSAVGIFT HUSHÄLLESEL <sup>6)</sup> per mån	
			kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
81402	2 RK	0,4449%	1 478 000	1 317 000	2 795 000	759 000	42 747	3 562	2 640	220	45 387	3 782	1 345	112	4 055	338				
81403	3 RK	0,6286%	2 088 000	1 957 000	4 045 000	1 072 000	60 390	5 033	2 640	220	63 030	5 253	1 595	133	5 355	446				
81501	3 RK	0,6286%	2 088 000	1 957 000	4 245 000	1 072 000	60 390	5 033	2 640	220	63 030	5 253	1 595	133	5 355	446				
81502	2 RK	0,4449%	1 478 000	1 317 000	2 795 000	759 000	42 747	3 562	2 640	220	45 387	3 782	1 345	112	4 055	338				
81503	3 RK	0,6286%	2 088 000	2 157 000	4 245 000	1 072 000	60 390	5 033	2 640	220	63 030	5 253	1 595	133	5 355	446				
91001	1 RK	M	1 238 000	707 000	1 945 000	635 000	35 806	2 984	2 640	220	38 446	3 204	1 053	88	3 955	330				
91002	2 RK	M	1 848 000	1 147 000	2 995 000	948 000	53 449	4 454	2 640	220	56 089	4 674	1 345	112	4 055	338				
91101	3 RK	0,4841%	1 608 000	887 000	2 495 000	825 000	46 507	3 876	2 640	220	49 147	4 096	1 345	112	4 055	338				
91102	2 RK	0,4561%	1 515 000	880 000	2 595 000	778 000	43 817	3 651	2 640	220	46 457	3 871	1 345	112	4 055	338				
91103	3 RK	0,6174%	2 051 000	1 544 000	3 595 000	1 053 000	59 320	4 943	2 640	220	61 960	5 163	1 595	133	5 355	446				
91201	2 RK	0,4841%	1 608 000	1 337 000	2 945 000	825 000	46 507	3 876	2 640	220	49 147	4 096	1 345	112	4 055	338				
91202	48	0,4561%	1 515 000	980 000	2 495 000	778 000	43 817	3 651	2 640	220	46 457	3 871	1 345	112	4 055	338				
91203	76	0,6343%	2 107 000	2 388 000	4 495 000	1 081 000	60 939	5 078	2 640	220	63 579	5 298	1 595	133	5 355	446				
91301	53	0,4841%	1 608 000	1 637 000	3 245 000	825 000	46 507	3 876	2 640	220	49 147	4 096	1 345	112	4 055	338				
91302	48	0,4561%	1 515 000	1 430 000	2 945 000	778 000	43 817	3 651	2 640	220	46 457	3 871	1 345	112	4 055	338				
91303	76	0,6343%	2 107 000	1 713 000	3 820 000	1 081 000	60 939	5 078	2 640	220	63 579	5 298	1 595	133	5 355	446				
91401	53	0,4841%	1 608 000	1 187 000	2 795 000	825 000	46 507	3 876	2 640	220	49 147	4 096	1 345	112	4 055	338				
91402	48	0,4561%	1 515 000	1 180 000	2 695 000	778 000	43 817	3 651	2 640	220	46 457	3 871	1 345	112	4 055	338				
91403	76	0,6343%	2 107 000	1 988 000	4 095 000	1 081 000	60 939	5 078	2 640	220	63 579	5 298	1 595	133	5 355	446				
91501	53	0,4841%	1 608 000	1 287 000	2 895 000	825 000	46 507	3 876	2 640	220	49 147	4 096	1 345	112	4 055	338				
91502	48	0,4561%	1 515 000	1 230 000	2 745 000	778 000	43 817	3 651	2 640	220	46 457	3 871	1 345	112	4 055	338				
91503	76	0,6343%	2 107 000	2 688 000	4 795 000	1 081 000	60 939	5 078	2 640	220	63 579	5 298	1 595	133	5 355	446				
Justering		-0,0005%		8 000																
SUMMA	11 340	186	332 185 000	292 185 000	624 370 000	170 500 000	9 607 575	491 040	10 098 615	271 268	860 330									

Respektive bostadsrättsavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats samt el för laddning av elbil ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter är upplåten med bostadsrätt. I övriga lägenheter är balkonger upplåtna med bostadsrätt. Omfattning framgår av bilaga till upplåtelseavtal. Alla lägenheter har förråd som är upplåtna med bostadsrätt.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrätternas 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 fördelas per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.

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

6) Förbrukningen är baserad på snitförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering sker efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

## BRF SÖDERTULL 1

**F. EKONOMISK PROGNOZ****Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2	2,0%	Taxeringsvärde FFT 2022, tkr	375 600	Uppräkning Fastighetsskatt	
Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2	1,0%	Bostäder:	11 700	per år	
Driftskostnadsökning (inflation), per år	2,0%	Garage:	2 700	2,0%	1,0%
Räntenivå, genomsnitt	4,3%	Uthyrningslokaler:		2,0%	1,0%

År :	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
<b>Utbetalningar (exkl. avsättning vtire fond)</b>								
Räntor	tkr -7 289	-7 238	-7 183	-7 124	-7 062	-6 995	-6 605	-6 117
Amorteringar	tkr -1 194	-1 284	-1 374	-1 465	-1 555	-1 646	-2 098	-2 551
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr -3 992	-4 072	-4 273	-4 358	-4 445	-4 642	-5 127	-5 662
Fastighetsskatt garage & lokal	tkr -144	-147	-150	-153	-156	-159	-176	-194
Fastighetsavgift bostäder	tkr 0	0	0	0	0	0	0	-406
<b>SUMMA UTBETALNINGAR</b>	<b>tkr -12 619</b>	<b>-12 741</b>	<b>-12 980</b>	<b>-13 100</b>	<b>-13 218</b>	<b>-13 442</b>	<b>-14 006</b>	<b>-14 930</b>
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm 990	1 010	1 030	1 051	1 072	1 093	1 207	1 333

**Inbetalningar**

Årsavgifter inkl bredband, hushållsel och varmvatten	tkr 11 230	11 455	11 684	11 918	12 156	12 399	13 689	15 114
Övriga intäkter	tkr 1 732	1 749	1 766	1 784	1 802	1 820	1 913	2 011
<b>SUMMA INBETALNINGAR</b>	<b>tkr 12 962</b>	<b>13 204</b>	<b>13 450</b>	<b>13 702</b>	<b>13 958</b>	<b>14 219</b>	<b>15 602</b>	<b>17 125</b>
<b>ÅRETS NETTOBETALNINGAR</b>	<b>tkr 343</b>	<b>463</b>	<b>470</b>	<b>602</b>	<b>740</b>	<b>777</b>	<b>1 596</b>	<b>2 195</b>

**Föreningens kassa**

Ingående saldo	tkr 0
<b>KASSABEHÅLLNING</b>	<b>tkr 343</b>
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr 343
	tkr 686
	tkr 1 029
	tkr 1 372
	tkr 1 715
	tkr 2 058
	tkr 3 773
	tkr 5 488

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 byggekostnad från Statistiska centralbyrån.  
 Avskrivning (byggnad) tkr -3 398 -3 398 -3 398 -3 398 -3 398 -3 398 -3 398 -3 398

Bokföringsmässigt resultat tkr -2 204 -1 994 -1 897 -1 674 -1 446 -1 318 -47 1 005  
 Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

\*) Driftskostnader år 3 har ökat med de kostnader som ingår i entreprenörens åtagande under två år.

\*) Driftskostnader år 6 har ökat med kostnader för besiktning och service hissar som år 1-5 ingår i entreprenaden.

## BRF SÖDERTULL 1

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :	1	2	3	4	5	6	11	16	
Ursprunglig utbetalning:	tkr	12 619	12 741	12 980	13 100	13 218	13 442	14 006	14 930

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

**A: Om räntenivån per 2023-02-24 ökar med 0,2%**  
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 0,2%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	4,3%
- innehåller räntenivå per 2023-02-24	4,0%
- och en reserv för ränteökning	0,2%
Total ränta i finansieringsplan	4,3%

**B: Om räntenivån per 2023-02-24 ökar med 3% , dvs ca 2,8% över antagen ränta i finansieringsplan:**

Ränta	tkr	4 774	4 741	4 705	4 666	4 625	4 582	4 326	4 007
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	343	343	343	343	343	343	343	343
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-343	-463	-470	-602	-740	-777	-1 596	-2 195
<b>Behov årsavgiftshöjning:</b>	tkr	<b>4 774</b>	<b>4 621</b>	<b>4 578</b>	<b>4 407</b>	<b>4 228</b>	<b>4 148</b>	<b>3 073</b>	<b>2 155</b>

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

Om ökningen blir ytterligare 1%

ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	40	82	126	172	220	499	847
--------------------------------	-----	---	----	----	-----	-----	-----	-----	-----



## BRF SÖDERTULL 1

**H. NYCKELTAL**

	kr/BTA <sup>1</sup>	
Anskaffningsvärde	41 921 kr	
	kr/kvm <sup>2</sup>	
Anskaffningsvärde	69 445 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde) <sup>3</sup>	55 059 kr	
Lån och belåningsgrad <sup>4</sup>	14 896 kr	21%
Lån <sup>3</sup>	15 035 kr	
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten och hushållsel (snittvärde) <sup>3</sup>	891 kr	
Årsavgift varmvatten <sup>3</sup>	24 kr	
Årsavgift hushållsel	76 kr	
Driftskostnad	349 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	297 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering <sup>5</sup>	164 kr	
Fondavsättning och amortering <sup>5</sup>	194 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	81 kr	

<sup>1</sup> Total bruttoarea uppgår till 18 961 kvm.

<sup>2</sup> Med kvm avses upplåten boarea samt lokalarea avsedd för uthyrning.

<sup>3</sup> Avser enbart upplåten boarea.

<sup>4</sup> Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

<sup>5</sup> Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2023-03-09 för bostadsrättsföreningen Södertull 1, org. nr: 769637-3021.

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 preliminär 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.

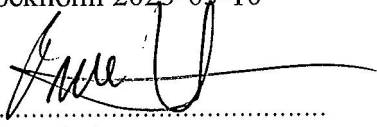
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

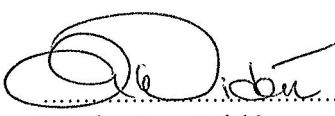
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättsavdelningarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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.

Stockholm 2023-03-10

  
Björn Olofsson  
Civ.ing.  
Bertilsbergsvägen 13  
181 57 Lidingö

  
Marie-Ann Widén  
Jur kand  
BRFexperterna M&J AB  
Warfvinges väg 31  
112 51 STOCKHOLM

## Bilaga till granskningsintyg 2023-03-10 för Brf Södertull 1

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar		2019-11-21
Registreringsbevis		2022-09-12
Totalentreprenadkontrakt med bilagor		2021-10-11
Avtal om ändring av totalentreprenadkontrakt		2022-05-25
Avtal om ändring av totalentreprenadkontrakt		2023-03-09
Köpekontrakt för marken		2021-10-11
Areasammanställning flerbostadshus (BTA)		odaterad
Kreditoffert		2021-05-28
Exploateringsavtal		2017-03-07
Utdrag från fastighetsregistret		2022-05-11
Sammanläggning		2021-09-20
Förklaringar till ändrade driftskostnader enligt mail		2022-05-12
Beräkning av taxeringsvärde 2022	2022-05-06 och	2022-05-13
Bygglovsbeslut		2020-01-28
Ränteindikation		2023-02-24
Underhållsplan		2021-08-26
Försäljningsläge		2023-03-02
Info från kontrollansvarig		2023-03-06
Bekräftelse extra förråd	2020-04-24 och	2020-04-27
Styrelseansvarsförsäkring 2021-04-01 - 2022-03-31		2021-02-04
Styrelseansvarsförsäkring 2022-04-01 - 2023-03-31		2022-01-28
Bekräftelse hyresnivå från lokalförmedlare från Nya kvadrat		2022-05-12
Entreprenadsäkerhetsförsäkring	2021-10-07 rev.	2021-10-13
Avtal väderprognosstyrning		2022-02-07
Driftsunderlag värme, vatten, el		2023-03-09

2023032401609