

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

JOGGA

Malmö kommun

ORG. NR: 769640-6441

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter år 1
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsförteckning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Malmö den 5 oktober 2023

Bostadsrättsföreningen Jogga



Eva Eriksson



Bo Görán Johannesson



Monica Jarnér

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Jogga som har sitt säte i Malmös kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 30 november 2021, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med november 2023 och avslutas preliminärt vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske mellan februari och april 2024.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för entreprenad och fastighetsförvärv på köpeskillingen för mark och aktier på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i september 2023.

Föreningen har per den 5 oktober 2023 förvärvat fastigheten Kryssmasten 10 i Malmös kommun med pågående byggnation, genom att köpa samtliga aktier i ett aktiebolag där fastigheten är enda tillgång. Fastigheten har sedan överlåtits till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget kommer att likvideras. Förvärvet medför en latent skatteskuld, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra fastigheten eller del av fastigheten utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet och det då aktuella försäljningspriset. Det skattemässigt övertagna värdet på fastigheten uppgår till 59 009 954 kronor. Den latent skatteskulden är beräknad till 12 982 190 kronor. Föreningen har också den 5 oktober 2023 tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av 89 lägenheter i ett flerbostadshus med två trappuppgångar och tillhörande gemensamma utrymmen, en uthyrningslokal samt 26 parkeringsplatser i garage i källare.

Garageplatserna upplåts med sidoavtal. Kostnad för garageplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt tabell G, utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår garageplatsen till föreningen.

Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att Ikano Bostadsutveckling AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast 6 månader efter godkänd slutbesiktning och står för årsavgiften för dessa.

Föreningens styrelse har accepterat ett erbjudande från Ikano Bostadsutveckling innehållande en räntegaranti, vilken redovisas under avsnitt D not 3. Räntegarantin avvecklas successivt under de första fyra åren och årsavgiften, som beräknas enligt andelstal, beräknas att höjas med sammanlagt cirka 16 % i genomsnitt under år 2-5 om verklig ränta och övriga antaganden överensstämmer med ekonomisk plan.

Investeringsmomsen hänförliga till solcellsanläggning som uppförs av entreprenören på fastigheten ska i sin helhet tillfalla entreprenören.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Malmö Kryssmasten 10
Innehav:	Äganderätt
Adresser:	Einar Hansens Esplanad 30A-C, 32-34 samt Lilla Varvsgatan 31
Fastighetens areal:	1 700 kvm
Bostadsarea:	5 268 kvm
Lokalarea:	92 kvm
Antal lokaler och verksamhet:	En uthyrningslokal à 67 kvm för verksamhet kontor samt en gemensamhetslokal à 25 kvm.
Antal bostadslägenheter:	89 lägenheter.
Bygglov:	Bygglov beviljades den 20 november 2020.
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i januari 2022 och färdigställs i april 2024.
Byggnadernas antal och utformning:	89 lägenheter fördelade på två trappuppgångar i ett flerbostadshus med åtta våningar.
Parkering:	Föreningen har 26 parkeringsplatser i garage i gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar som kommer förvaltas genom delägarförvaltning;

Kryssmasten GA:9

Bestående av kommunikationsyta. Deltagande fastigheter Kryssmasten 8, 9, 10 samt 12. Andelstal 2/7 andelar.

Kryssmasten GA:10

Bestående av underjordiskt garage. Deltagande fastigheter Kryssmasten 9, 10 samt 12. Andelstal 26/57 andelar.

Kryssmasten GA:11

Bestående av innergård, undercentral, spillvattenledningar, dagvattenledningar, dräningsledningar. Deltagande fastigheter Kryssmasten 9, 10 och 12. Andelstal 89/193 andelar.

Fastigheten kan komma att delta i blivande gemensamhetsanläggningar utöver vad som framgår ovan.

Servitut och ledningsrätt

Föreningens fastighet har enligt nyttjanderättsavtal möjlighet att hyra 5 parkeringsplatser på fastigheten Hordaland 1 i 25 år från att slutbesked erhållits.

Föreningens fastighet har förmånen genom officialservitut rätt att bibehålla, underhålla och förnya kallvatten-, varmvatten- och fjärrvärmeledningar från avlämningspunkt fram till den egna fastigheten.

Föreningens fastighet kan komma att belastas av servitut och ledningsrätter för väg, fiber, fjärrvärme, el, vatten och avlopp samt brand och evakuering.

Försäkringar/Garantier

Föreningens fastighet kommer att vara försäkrad till fullvärde inklusive styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg och är under entreprenadtiden försäkrad genom Ikanos entreprenadförsäkring.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Nordic Garantee Försäkringsaktiebolag.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Källare och garage Platsgjuten betong, platta på mark
Stomme:	Prefabricerade betongelement
Balkonger:	Betongplatta, räcke perforerad plåt, skärmar i trä
Uteplatser:	Betongplattor, träskärmar i omfattning enligt ritning
Ytterväggar:	Prefabricerade betongväggar med isolering
Fasad:	Rå betong med inslag av målad betong och klinker
Mellanbjälklag:	Prefabricerad betong
Innerväggar, lgh skiljande:	Prefabricerade betongelement. Enstaka lättväggar
Innerväggar:	Gipsskivor på regelverk
Yttertak:	Korrugerad plåt eller sedum
Trappor:	Prefabricerad betong, beläggning Terazzo
Fönster och fönsterdörrar:	Träfönster (2+1-glas) el 3 -glas med utvändig aluminiumbeklädnad
Entrépartier:	Aluminiumpartier med härdat glas
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörrar

Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärmeväxlare och vattenburen radiatorkrets i gemensamhetsanläggning
Vatten/ avlopp:	Fastigheterna är anslutna till det kommunala nätet i gemensamhetsanläggning
Ventilation:	Från- och tilluft med återvinning, FTX-aggregat
El:	Gemensam elanslutning med undermätare till respektive lägenhet samt automatsäkringar i lägenheterna
Solceller:	Paneler på tak som tillför el till föreningens gemensamma anslutning
Sophantering:	Miljörum med källsortering av hushållsavfall
Hiss:	Personhiss
TV/bredband/telefoni:	Fiberanslutning i lägenhet

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor, belysning, planteringar, odlingslådor, parkmöbler, grill, lekutrustning, cykelparkering under tak, cykelställ, fågelholkar på fasad

Kortfattad rumsbeskrivning

Lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enligt ritning
Vardagsrum:	Parkett	Målade	Målat	
Kök:	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel	Målat	Induktionshäll Varmluftsugn Kombinerad kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn, inbyggd Volymkäpa Kökssnickerier enligt ritning
Sovrum:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enligt ritning
Klädkammare:	Parkett	Målade	Målat	Inredning enligt ritning
Badrum:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod Duschhörna - vikbar Tvättmaskin och torktumlare, alt Kombimaskin enligt ritning Bänkskiva, enl ritning Förvaring enligt ritning
WC 4 RoK:	Klinker	Målade	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod
Lägenhetsförråd	Parkett	Målade	Målat	Dragnig av installationer kan förekomma

Gemensamma utrymmen

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Trapphus:	Klinkers entréplan/ rå betong matta övriga plan	Målade,	U-tak	Postboxar i varje entré Tidningshållare vid varje lägenhet Närvarostyrd belysning
Extra förråd i trapphus:	Betong	Gips/betong	Målat	
Teknikrum:	Betong	Betong	Betong	Ståldörr
Rullstol/Barnvagnsrum:	Betong	Betong, målade	Betong, målade	Ståldörr Närvarostyrd belysning
Lägenhetsförråd:	Betong	Nätväggar Gips/betong målade	Målat	Nätväggar Hylla och klädstång i förråd
Garage:	Betong	Betong, målade	Betong, målade	Pelare målade
Övernattningsrum:	Parkett	Målade	Målat	Pentry enligt ritning WC dusch Inredning enligt ritning

Kommersiell lokal

Lokal	Klinker	Målade	Målat	Pentry enligt ritning HWC dusch Skyltfönster mot gatan
-------	---------	--------	-------	--

Ritningar finns tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling föreningens fastighet, aktier och kostnad för entreprenaden ink moms	324 295 000 kr
Likviditetsreserv	50 000 kr
BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD	324 345 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts. Uppskattningen baseras på Skatteverkets webbtjänst

"Beräkna taxeringsvärde".

Taxeringsvärde byggnad	131 839 000
Taxeringsvärde mark	43 476 000
Uppdelat på:	
Taxeringsvärde bostäder	171 000 000
Taxeringsvärde garage	2 691 000
Taxeringsvärde uthyrningslokaler	1 322 000
Taxeringsvärde gemensamhetslokal	300 000
Summa taxeringsvärde	175 315 000 kr

D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av kapitalkostnader år 1. För finansiering har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Handelsbanken.

Lån ¹	Belopp	Löptid ²	Räntesats ca % ²	Ränte- kostnad	Ränte- garanti	Amortering ⁴	Summa
Lån 1	19 755 000	1 år	5,00%	987 750	-158 040	69 143	898 853
Lån 2	19 755 000	2 år	5,00%	987 750	-158 040	69 143	898 853
Lån 3	19 755 000	3 år	5,00%	987 750	-158 040	69 143	898 853
Lån 4	19 755 000	4 år	5,00%	987 750	-158 040	69 143	898 853
Summa	79 020 000			3 951 000	-632 160	276 570	3 595 410
Insatser	245 025 000						
Återbetalning							
investeringsmoms ⁵	300 000						
Summa finansiering	324 345 000						
Kapitalkostnader				3 951 000	-632 160	276 570	3 595 410 kr

1) Säkerhet för lån är pantbrev.

2) Räntor för lån 1-4 är högre än den verkliga räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Offererade räntesatser: 1 år: 4,94%, 2 år: 4,70%, 3 år: 4,55%, 4 år: 4,48%, 5 år: 4,47 % per den 6 oktober 2023.

3) Ikano Bostadsutveckling AB garanterar i en separat räntegaranti att ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 4,20%, dock maximalt upp till 5,50%, under respektive låns första bindningstid då de fyra lika stora lånen binds med en bindningstid om 1 år, 2 år, 3 år respektive 4 år. Räntegarantins slutgiltiga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens lån. Räntegarantin för samtliga fyra år ska betalas, av Ikano Bostadsutveckling AB, till föreningen i förskott senast en månad efter att lånen har utbetalats.

4) Amortering är initialt 276 570 kr vilket avses höjas med 5,05% per år. Amorteringstid blir ca 56 år.

5) Vid fastställande av kontraktssumman har det beslutats att investeringsmoms avseende kommersiella lokaler om 300 000 kronor ska tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 300 000 kronor ska föreningen erlägga mellanskillnaden till Ikano Bostadsutveckling AB som en ökning av kontraktssumman inkl mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 300 000 kronor ska kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden.

E. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Kapitalkostnader enligt föregående sida:

3 595 410 kr

Driftskostnader (redovisas ink moms i förekommande fall)

Ekonomisk förvaltning	105 000	
Styrelsearvode	89 000	
Revisionsarvode	20 000	
Föreningens administration	40 000	
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg ²	94 000	
Fjärrvärme	320 000	
Fastighetsel	291 000	
Vatten och avlopp	278 000	
Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, städning & SBA	180 000	
Sophämtning och källsortering	134 000	
Service tekniska installationer	40 000	
Löpande underhåll	50 000	
TV och bredband	130 296	
Gemensamhetsanläggningar	103 000	
Övrigt	23 416	
Hushållsel preliminär avgift	409 214	
Summa driftskostnader ^{1,2}	2 306 926	2 306 926 kr
Avsättning till yttre underhåll		158 040
Kommunal fastighetsavgift bostäder ³		0
Fastighetsskatt garage ³		26 910
Fastighetsskatt hyreslokaler ³		13 220
Fastighetsskatt gemensamhetslokal ³		3 000
Summa beräknade kostnader		6 103 506 kr

Avskrivning görs enligt K3. Avskrivningen påverkan på resultat framgår i den ekonomiska prognosen.

1) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Beräknad elkostnad är baserad på ett snitt av de senaste tolv månadernas elpris per kWh vid tidpunkten för upprättande av ekonomisk plan.

2) Bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen men hemförsäkring tecknas av bostadsrättshavarna.

3) Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. För garage och lokaler utgår 1% i statlig fastighetsskatt på taxeringsvärdet från år 1.

Föreningens beräknade intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning täckas av årsavgiften som fördelas efter bostadsrättens andelstal, förbrukning eller lika belopp per lägenhet.

Årsavgifter ¹			5 118 276
Årsavgift TV/bredband/telefoni ²			130 296
Prel. årsavgift hushållsel ³			409 214
Hysesintäkter uthyrningslokal ⁴			100 500
Hysesintäkter fastighetsskatt lokal ⁴			13 220
Hysesintäkter gemensamhetslokal			20 000
Hysesintäkter garage	26 platser	1 000 kr/plats/månad	312 000

Summa intäkter

6 103 506 kr

1) Årsavgift exklusive TV, bredband och telefoni samt preliminära årsavgifter.

2) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är 1 464 kr per lägenhet. TV med basutbud ingår och kostnad för eventuell TV utöver basutbudet likaså högre bredbandshastighet betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. För telefon tillkommer samtalsavgiften.

3) Preliminär årsavgift för hushållsel inkl moms. Debitering efter verklig förbrukning görs i efterskott.

4) Ikano Bostadsutveckling AB garanterar hyresintäkter och fastighetsskatt för uthyrningslokaler under två år från avräkningsdatumet.

F. NYCKELTAL, GENOMSNITTLIGA ÅR 1

1. Anskaffningsvärde per kvm BTA	46 608 kr
2. Genomsnittlig insats per kvm BOA	46 512 kr
3. Lån per kvm BOA	15 000 kr
4. Genomsnittlig årsavgift (inkl prel avgifter) per kvm BOA	1 074 kr
5. Genomsnittlig årsavgift (exkl prel avgifter) per kvm BOA	996 kr
6. Driftskostnader (inkl prel avgifter) per kvm BOA	438 kr
7. Driftskostnader (exkl prel avgifter) per kvm BOA	360 kr
8. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar per kvm BOA+LOA	657 kr
9. Amortering per kvm BOA	53 kr
10. Genomsnittligt belopp amortering + fondavsättning år 1-16 per kvm BOA	113 kr
11. Hyresintäkter per kvm uthyrd LOA exkl. fastighetsskatt	1 500 kr

G. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Adress	LÄGENHET				INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		PREL. ÅRSAVGIFT HUSHÄLSEL ⁶		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁷	
	Lgh nr	Storlek ¹	Boarea m ²²	Mark/ Balkong ³		Andelstal %	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
Einar Hansens esplanad 30B	3-1001	3 RoK	81	M	1,45480%	3 200 000	74 460	6 205	1 464	122	6 292	82 216	6 851
Einar Hansens esplanad 30C	3-1002	1 RoK	35	M	0,75620%	1 600 000	38 700	3 225	1 464	122	2 719	42 883	3 574
Einar Hansens esplanad 34	3-1003	2 RoK	54	M	1,04480%	2 225 000	53 472	4 456	1 464	122	4 195	59 131	4 928
	3-1004	1 RoK	35	M	0,75620%	1 600 000	38 700	3 225	1 464	122	2 719	42 883	3 574
	3-1005	4 RoK	95	M	1,66740%	3 900 000	85 344	7 112	1 464	122	7 380	94 188	7 849
	3-1101	4 RoK	87	B	1,54590%	3 600 000	79 128	6 594	1 464	122	6 758	87 350	7 279
	3-1102	1 RoK	35	B	0,75620%	1 625 000	38 700	3 225	1 464	122	2 719	42 883	3 574
	3-1103	2 RoK	54	B	1,04480%	2 275 000	53 472	4 456	1 464	122	4 195	59 131	4 928
	3-1104	2 RoK	54	B	1,04480%	2 275 000	53 472	4 456	1 464	122	4 195	59 131	4 928
	3-1105	1 RoK	35	B	0,75620%	1 600 000	38 700	3 225	1 464	122	2 719	42 883	3 574
	3-1106	4 RoK	95	B	1,66740%	4 100 000	85 344	7 112	1 464	122	7 380	94 188	7 849
	3-1107	3 RoK	76	F/B	1,37890%	2 950 000	70 572	5 881	1 464	122	5 904	77 940	6 495
	3-1201	4 RoK	87	B	1,54590%	3 700 000	79 128	6 594	1 464	122	6 758	87 350	7 279
	3-1202	1 RoK	35	B	0,75620%	1 650 000	38 700	3 225	1 464	122	2 719	42 883	3 574
	3-1203	2 RoK	54	B	1,04480%	2 300 000	53 472	4 456	1 464	122	4 195	59 131	4 928
	3-1204	2 RoK	54	B	1,04480%	2 300 000	53 472	4 456	1 464	122	4 195	59 131	4 928
	3-1205	1 RoK	35	B	0,75620%	1 725 000	38 700	3 225	1 464	122	2 719	42 883	3 574
	3-1206	4 RoK	95	B	1,66740%	4 250 000	85 344	7 112	1 464	122	7 380	94 188	7 849
	3-1207	3 RoK	76	B	1,37890%	3 300 000	70 572	5 881	1 464	122	5 904	77 940	6 495
	3-1301	4 RoK	87	B	1,54590%	3 800 000	79 128	6 594	1 464	122	6 758	87 350	7 279
	3-1302	1 RoK	35	B	0,75620%	1 675 000	38 700	3 225	1 464	122	2 719	42 883	3 574
	3-1303	2 RoK	54	B	1,04480%	2 325 000	53 472	4 456	1 464	122	4 195	59 131	4 928
	3-1304	2 RoK	54	B	1,04480%	2 325 000	53 472	4 456	1 464	122	4 195	59 131	4 928
	3-1305	1 RoK	35	B	0,75620%	1 750 000	38 700	3 225	1 464	122	2 719	42 883	3 574
	3-1306	4 RoK	95	B	1,66740%	4 400 000	85 344	7 112	1 464	122	7 380	94 188	7 849
	3-1307	3 RoK	76	B	1,37890%	3 450 000	70 572	5 881	1 464	122	5 904	77 940	6 495
	3-1401	4 RoK	87	B	1,54590%	3 900 000	79 128	6 594	1 464	122	6 758	87 350	7 279
	3-1402	1 RoK	35	B	0,75620%	1 700 000	38 700	3 225	1 464	122	2 719	42 883	3 574
	3-1403	2 RoK	54	B	1,04480%	2 350 000	53 472	4 456	1 464	122	4 195	59 131	4 928
	3-1404	2 RoK	54	B	1,04480%	2 350 000	53 472	4 456	1 464	122	4 195	59 131	4 928
	3-1405	1 RoK	35	B	0,75620%	1 675 000	38 700	3 225	1 464	122	2 719	42 883	3 574
	3-1406	4 RoK	95	B	1,66740%	4 550 000	85 344	7 112	1 464	122	7 380	94 188	7 849
	3-1407	3 RoK	76	B	1,37890%	3 600 000	70 572	5 881	1 464	122	5 904	77 940	6 495
	3-1501	4 RoK	87	B	1,54590%	4 000 000	79 128	6 594	1 464	122	6 758	87 350	7 279
	3-1502	1 RoK	35	B	0,75620%	1 750 000	38 700	3 225	1 464	122	2 719	42 883	3 574
	3-1503	2 RoK	54	B	1,04480%	2 400 000	53 472	4 456	1 464	122	4 195	59 131	4 928
	3-1504	2 RoK	54	B	1,04480%	2 400 000	53 472	4 456	1 464	122	4 195	59 131	4 928
	3-1505	1 RoK	35	B	0,75620%	1 700 000	38 700	3 225	1 464	122	2 719	42 883	3 574
	3-1506	4 RoK	95	B	1,66740%	4 700 000	85 344	7 112	1 464	122	7 380	94 188	7 849
	3-1507	3 RoK	76	B	1,37890%	3 750 000	70 572	5 881	1 464	122	5 904	77 940	6 495
	3-1601	2 RoK	76	B	1,37890%	3 500 000	70 572	5 881	1 464	122	5 904	77 940	6 495
	3-1602	1 RoK	33	B	0,72590%	1 850 000	37 152	3 096	1 464	122	2 563	41 179	3 432
	3-1603	2 RoK	52	B	1,01440%	2 500 000	51 924	4 327	1 464	122	4 039	57 427	4 786
	3-1604	2 RoK	52	B	1,01440%	2 500 000	51 924	4 327	1 464	122	4 039	57 427	4 786
	3-1605	1 RoK	34	B	0,74100%	1 800 000	37 932	3 161	1 464	122	2 641	42 037	3 503
	3-1606	2 RoK	55	B	1,06000%	2 800 000	54 252	4 521	1 464	122	4 272	59 988	4 999
	3-1607	4 RoK	104	B	1,80410%	5 300 000	92 340	7 695	1 464	122	8 079	101 883	8 490
Einar Hansens esplanad 30A	4-1001	2 RoK	50	M	0,98400%	2 100 000	50 364	4 197	1 464	122	3 884	55 712	4 643
	4-1002	2 RoK	64	M	1,19660%	2 500 000	61 248	5 104	1 464	122	4 971	67 683	5 640
	4-1003	3 RoK	69	M	1,27260%	3 100 000	65 136	5 428	1 464	122	5 360	71 960	5 997
	4-1004	2 RoK	50	M	0,98400%	2 250 000	50 364	4 197	1 464	122	3 884	55 712	4 643
	4-1005	2 RoK	51	M	0,99920%	2 300 000	51 144	4 262	1 464	122	3 962	56 570	4 714

Adress	LÄGENHET				INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴		ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFONI ⁵		PREL. ÅRSAVGIFT HUSHÅLSEL ⁶		ÅRSAVGIFT TOTALT ⁷	
	Lgh nr	Storlek	Boarea m ^{2,2}	Mark/ Balkong ³		Andelstal	%	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad	Per månad
Einar Hansens esplanad 30A	4-1005	2 RoK	51		0,999200%	2 150 000	51 144	4 262	1 464	3 962	330	56 570	4 714
	4-1101	2 RoK	50	FrB	0,984000%	2 150 000	50 364	4 197	1 464	3 884	324	55 712	4 643
	4-1102	3 RoK	69	FrB	1,272600%	3 050 000	65 136	5 428	1 464	5 360	447	71 960	5 997
	4-1103	3 RoK	69	FrB	1,272600%	3 050 000	65 136	5 428	1 464	5 360	447	71 960	5 997
	4-1104	2 RoK	50	B	0,984000%	2 350 000	50 364	4 197	1 464	3 884	324	55 712	4 643
	4-1105	2 RoK	51	B	0,999200%	2 400 000	51 144	4 262	1 464	3 962	330	56 570	4 714
	4-1106	2 RoK	51	FrB	0,999200%	2 300 000	51 144	4 262	1 464	3 962	330	56 570	4 714
	4-1201	2 RoK	50	B	0,984000%	2 300 000	50 364	4 197	1 464	3 884	324	55 712	4 643
	4-1202	3 RoK	69	B	1,272600%	3 250 000	65 136	5 428	1 464	5 360	447	71 960	5 997
	4-1203	3 RoK	69	B	1,272600%	3 250 000	65 136	5 428	1 464	5 360	447	71 960	5 997
	4-1204	2 RoK	50	B	0,984000%	2 450 000	50 364	4 197	1 464	3 884	324	55 712	4 643
	4-1205	2 RoK	51	B	0,999200%	2 450 000	51 144	4 262	1 464	3 962	330	56 570	4 714
	4-1206	2 RoK	51	B	0,999200%	2 350 000	50 364	4 197	1 464	3 884	324	55 712	4 643
	4-1301	2 RoK	50	B	0,984000%	2 350 000	50 364	4 197	1 464	3 884	324	55 712	4 643
	4-1302	3 RoK	69	B	1,272600%	3 350 000	65 136	5 428	1 464	5 360	447	71 960	5 997
	4-1303	3 RoK	69	B	1,272600%	3 350 000	65 136	5 428	1 464	5 360	447	71 960	5 997
	4-1304	2 RoK	50	B	0,984000%	2 500 000	50 364	4 197	1 464	3 884	324	55 712	4 643
	4-1305	2 RoK	51	B	0,999200%	2 500 000	51 144	4 262	1 464	3 962	330	56 570	4 714
	4-1306	2 RoK	51	B	0,999200%	2 400 000	51 144	4 262	1 464	3 962	330	56 570	4 714
	4-1401	2 RoK	50	B	0,984000%	2 400 000	50 364	4 197	1 464	3 884	324	55 712	4 643
	4-1402	3 RoK	69	B	1,272600%	3 450 000	65 136	5 428	1 464	5 360	447	71 960	5 997
	4-1403	3 RoK	69	B	1,272600%	3 450 000	65 136	5 428	1 464	5 360	447	71 960	5 997
	4-1404	2 RoK	50	B	0,984000%	2 550 000	50 364	4 197	1 464	3 884	324	55 712	4 643
	4-1405	2 RoK	51	B	0,999200%	2 550 000	51 144	4 262	1 464	3 962	330	56 570	4 714
	4-1406	2 RoK	51	B	0,999200%	2 450 000	51 144	4 262	1 464	3 962	330	56 570	4 714
	4-1501	2 RoK	50	B	0,984000%	2 450 000	50 364	4 197	1 464	3 884	324	55 712	4 643
	4-1502	3 RoK	69	B	1,272600%	3 550 000	65 136	5 428	1 464	5 360	447	71 960	5 997
	4-1503	3 RoK	69	B	1,272600%	3 550 000	65 136	5 428	1 464	5 360	447	71 960	5 997
	4-1504	2 RoK	50	B	0,984000%	2 600 000	50 364	4 197	1 464	3 884	324	55 712	4 643
	4-1505	2 RoK	51	B	0,999200%	2 600 000	51 144	4 262	1 464	3 962	330	56 570	4 714
	4-1506	2 RoK	51	B	0,999200%	2 500 000	51 144	4 262	1 464	3 962	330	56 570	4 714
	4-1601	1 RoK	47	B	0,938500%	2 200 000	48 036	4 003	1 464	3 651	304	53 151	4 429
	4-1602	3 RoK	81	B	1,454800%	4 200 000	74 460	6 205	1 464	6 292	524	82 216	6 851
	4-1603	3 RoK	81	B	1,454800%	4 300 000	74 460	6 205	1 464	6 292	524	82 216	6 851
	4-1604	1 RoK	47	B	0,938500%	2 300 000	48 036	4 003	1 464	3 651	304	53 151	4 429
	4-1605	2 RoK	44	B	0,938500%	2 600 000	48 036	4 003	1 464	3 651	304	53 151	4 429
	4-1606	2 RoK	44	B	0,892900%	2 250 000	45 696	3 808	1 464	3 418	285	50 578	4 215
S:a			89		100,00000%	245 025 000	5 118 276		130 296	409 214		5 657 786	

RoK = antal rum och kök. Förråd finns till varje lägenhet och ingår i bostadsrätten.

Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area.

M=Mark ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet, B=Balkong, FrB=Fransk balkong.

Årsavgiften exklusive TV, bredband, telefoni samt preliminära avgifter.

Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

Preliminär årsavgift för hushållsel. Debitering efter verklig förbrukning görs i efterskott.

Årsavgift totalt, inklusive preliminär avgift för hushållsel samt avgift för tv, bredband och telefoni.

Lokal	Storlek m ²
Uthyrningslokal	67
Gemensamhetslokal	25

H. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Arsavgift	5 118 276	5 310 211	5 509 344	5 715 945	5 930 293	6 048 898	6 678 473	7 373 573
<i>Arsavgifter efter förbrukning eller lika belopp per lgh</i>	539 510	550 300	561 306	572 532	583 983	595 663	657 660	726 109
Genomsnittlig årsavgift kr/m²	1 074	1 112	1 152	1 194	1 237	1 261	1 393	1 538
Övriga intäkter	445 720	454 634	463 727	473 002	482 462	492 111	543 330	599 880
Hyresintäkter uthymlingslokaler	113 720	115 994	118 314	120 681	123 094	125 556	138 624	153 052
Hyresintäkter gemensamhetslokaler	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380	26 917
Hyresintäkter garageplatser	312 000	318 240	324 605	331 097	337 719	344 473	380 326	419 911
Summa intäkter	6 103 506	6 315 146	6 534 378	6 761 479	6 996 737	7 136 672	7 879 463	8 699 563
Kapitalkostnader								
Räntor	3 951 000	3 937 172	3 922 645	3 907 384	3 891 353	3 874 512	3 776 660	3 651 475
Räntegaranti	-632 160	-472 461	-313 812	-156 295				
Amorteringar	276 570	290 537	305 209	320 622	336 813	353 822	452 653	579 090
Driftskostnader	2 306 926	2 353 065	2 400 126	2 448 128	2 497 091	2 547 033	2 812 130	3 104 819
Övriga kostnader								
Fastighetsskatt garage	26 910	27 448	27 997	28 557	29 128	29 711	32 803	36 217
Fastighetsskatt gemensamhetslokal	3 000	3 060	3 121	3 184	3 247	3 312	3 657	4 038
Fastighetsskatt uthymlingslokaler	13 220	13 484	13 754	14 029	14 310	14 596	16 115	17 792
Kommunal fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	194 167
Summa likviditetspåverkande kostnader	5 945 466	6 152 305	6 359 040	6 565 609	6 771 943	6 822 987	7 094 019	7 587 598
Årets likviditetsöverskott	158 040	162 841	175 337	195 870	224 795	313 685	785 444	1 111 965
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Fondavsättningar	158 040	161 201	164 425	167 713	171 068	174 489	192 650	212 701
Accumulerad fondavsättning	158 040	319 241	483 666	651 379	822 447	996 935	1 923 144	2 945 753
Likviditetsöverskott								
Kassa från finansiering	50 000							
Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde, inkl fondavsättning	0	1 640	10 913	28 156	53 727	139 196	592 794	899 264
Accumulerat kassaflöde, inkl fondavsättning	50 000	51 640	62 553	90 709	144 436	283 633	2 322 504	6 574 467
Accumulerat kassaflöde, exkl fondavsättning	208 040	370 881	546 218	742 088	966 883	1 280 568	4 245 647	9 520 220
Likviditetspåverkande kostnader, fondavsättning & överskott	6 103 506	6 315 146	6 534 378	6 761 479	6 996 737	7 136 672	7 879 463	8 699 563
Avskrivning enl K3-regelverket	3 361 393	3 361 393	3 361 393	3 361 393	3 361 393	3 361 393	3 361 393	3 417 625
Årets redovisningsmässiga resultat	-2 926 783	-2 908 015	-2 880 847	-2 844 902	-2 799 785	-2 693 886	-2 123 296	-1 726 571
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Taxeringsvärde garage	2 691 000	2 744 820	2 799 716	2 855 711	2 912 825	2 971 081	3 280 314	3 621 732
Taxeringsvärde gemensamhetslokal	300 000	306 000	312 120	318 362	324 730	331 224	365 698	403 761
Taxeringsvärde uthymlingslokaler	1 322 000	1 348 440	1 375 409	1 402 917	1 430 975	1 459 595	1 611 511	1 779 238
Låneskuld	79 020 000	78 743 430	78 452 893	78 147 684	77 827 062	77 490 249	75 533 203	73 029 509

Förutsättningar

Årsavgift höjning år 2-5:	3,75%
Årsavgift höjning år 6-16:	2%
Årsavgifter efter förbrukning eller lika belopp per lgh och tyror höjs årligen med:	2%
Driftskostnader höjs årligen med:	2%
Antagen inflation:	2%
Antagen medelränta:	5,00%
Amortering år 1:	276 570 kr

Avskrivning enligt K3-regelverket. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men det påverkar dock inte föreningens likviditet med hänsyn till vilken avgiftsnivå, inklusive yttre fond, är bestämd. År 16 ersätts styrsystem, vilket påverkar avskrivningsbeloppet.

Avskrivningsbeloppet baseras på anskaffningsvärdet för byggnaden som har beräknats utifrån en fördelning av det totala anskaffningsvärdet med beräknat taxeringsvärde som grund.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	1 074	1 112	1 152	1 194	1 237	1 261	1 393	1 538
Antagen räntenivå + 1%	1 074	1 150	1 227	1 305	1 384	1 408	1 536	1 676
Antagen räntenivå + 2%	1 074	1 187	1 301	1 416	1 532	1 555	1 679	1 815
Antagen räntenivå - 1%	1 074	1 075	1 078	1 082	1 089	1 114	1 249	1 399
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	1 074	1 117	1 162	1 209	1 257	1 288	1 452	1 644
Antagen inflationsnivå + 2%	1 074	1 122	1 172	1 224	1 278	1 315	1 517	1 767
Antagen inflationsnivå + 3%	1 074	1 127	1 182	1 240	1 300	1 343	1 588	1 907
Antagen inflationsnivå + 4%	1 074	1 132	1 192	1 256	1 322	1 373	1 665	2 067
Antagen inflationsnivå - 1 %	1 074	1 108	1 143	1 179	1 217	1 236	1 338	1 444

I årsavgiften ingår kostnad för TV, bredband och telefoni samt preliminär kostnad för hushållsel.

Antagen räntenivå: 5,00%

Antagen inflationsnivå: 2,00%

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2023-10-05 för bostadsrättsföreningen Jogga, org. nr: 769640-6441.

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.

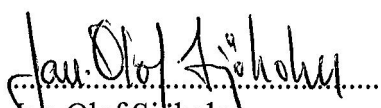
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

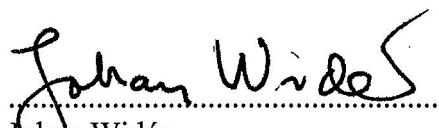
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 intyggivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2023-10-20


Jan-Olof Sjöholm
Byggn. ing.
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM


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

Bilaga till granskningsintyg dat 2023-10-20 för Brf Jogga

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2021-11-30
2. Registreringsbevis	2023-09-05
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2023-10-05
4. Köpekontrakt för marken inkl. bilagor	2023-10-05
5. Kreditoffert Handelsbanken	2021-06-09
6. Rätteggaranti	2023-10-03
7. Beräkning av taxeringsvärde	2023-09-18
8. Bygglovsbeslut	2020-11-20
9. Information från kontrollansvarig	2023-10-16
10. Beräkning av avskrivning	odaterad
11. Aktuella räntor	2023-10-06
12. Aktieöverlåtelseavtal	2023-10-05
13. Adressbeslut	2020-11-30
14. Bekräftelse av LOA för lokaler	2023-10-18
15. Beräkning av preliminär latent skatteskuld	odaterad
16. Bekräftelse av ljus BTA	2023-09-12
17. Bekräftelse av antal förhandsavtal	2023-09-18

2023102502119