

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Svea Symfoni

Organisationsnummer: 769631-6657

Nyckeltal för Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen

Insatser (genomsnitt)	113 425 kr/m ² Boarea
Upplåtelseavgifter (genomsnitt)	0 kr/m ² Boarea
Årsavgifter (genomsnitt)	791 kr/m ² Boarea
Räntekänslighet Årsavgift (Kalkylränta Bottenlån + 1%)	159 kr/m ² Boarea
Bostadsrättsföreningens lån	15 882 kr/m ² Boarea
Amortering och avsättning underhållsfond	146 kr/m ² Boarea
Energiförbrukning (Värme, Varmvatten, Fastighetsel)	96 kWh/m ² Boarea
Kalkylränta bostadsrättsföreningens lån	2,80 %
Hyra från garageplatser - Andel av omsättning	19,72 %



Bakgrund

Föreningens fastighet, Svea Artilleri 25, är beläget vid nedre gärdet i direkt anslutning till det nybyggda Kungliga Musikhögskolan. Föreningens fastighet utgör etapp 2 av Sveakvarterens bostadsdel. Etapp 1, Brf Svea Fanfar 1, var färdigställt år 2015 och etapp 3, Brf Svea Serenad, kommer att färdigställas under år 2020.

Detaljplan, exploateringsavtal och fastighetsbildning ställer krav på en hög grad av samverkan mellan kvarterets fastigheter. Fastighetsägarna har därutöver valt att samverka även på andra sätt. Projektet är uppfört till ca 72%.

Boende Service (Symfoni och Serenad Lounge AB)

Brf Svea Symfoni tillsammans med Brf Svea Serenad har valt att ingå ett långsiktigt samarbete med Selvaag ASA avseende servicetjänster med anknytning till boendet. Föreningarna har enats om att avstycka en 3D Fastighet från Svea Artilleri 25 för att inom fastigheten uppföra en lokal där Selvaag ASA kan bedriva serviceverksamheten. 3D fastigheten kommer att ägas av Symfoni och Serenad Lounge AB som i sin tur ägs till lika delar av Brf Svea Symfoni och Brf Svea Serenad. Symfoni och Serenad Lounge AB hyr ut lokalen till Selvaag Pluss Service AB (Pluss Service).

Parkering

Garaget är beläget inom fastigheterna, Svea Artilleri 25 och Svea Artilleri 26 med en gemensam garageport via Löjtnantsgatan 9C och gemensam rampförbindelse mellan garageplanen. Även installationer och brandutrymningsvägar är gemensamma mellan garagedelarna. Detta kommer att utgöra en gemensamhetsanläggning som förvaltas av delägarna vilka är Brf Svea Symfoni och Brf Svea Serenad. Delägarna har kommit överens om att driva parkeringsverksamheten i ett gemensamt parkeringsbolag, Symfoni Parkering AB. Parkeringsbolaget kommer att hyra hela garaget av delägarna. Parkeringsbolaget ägs lika delar för Brf Svea Symfoni och Brf Svea Serenad.

Fastigheten

Kommun:	Stockholm
Fastighetsbeteckning:	Svea Artilleri 25
Adress	Melodislingan 22-34 och Löjtnantsgatan 9C och 9D
Postadress:	Stockholm
Tomtareal:	5 575 m ²

Fastigheten innehas med äganderätt

Symfoni och Serenad Lounge AB (3D Fastigheten)

Fastighetsbildningsförrättning pågår där del av Svea Artilleri 25 skall avstyckas till en tredimensionell fastighet (3D Fastighet). 3D Fastigheten kommer att vara belägen i markplan och entresolplan med gatuadress Löjtnantsgatan 9A och B. 3D Fastigheten är såld till Symfoni och Serenad Lounge AB. Fastigheten tillträds när fastighetsbildningsbeslut har vunnit laga kraft, preliminär under våren 2019. Köpekontrakt avseende 3D Fastigheten tecknades 2017-01-19 mellan dåvarande ägare till Svea Artilleri 25, Drillen ekonomisk förening och Elorgeln ekonomisk förening och Symfoni och Serenad Lounge AB. Därefter har Brf Svea Symfoni förvärvat samtliga andelar i Drillen ekonomisk förening och Elorgeln ekonomisk förening varefter Brf Svea Symfoni köpte ut fastigheten, Svea Artilleri 25. Brf Svea Symfoni har därmed iklätt sig ansvaret som säljare av den 3D Fastigheten till Symfoni och Serenad Lounge AB. Brf Svea Symfoni äger tillsammans med Brf Svea Serenad vardera 50% av aktierna i Symfoni och Serenad Lounge AB.

Symfoni och Serenad Lounge AB uppför inom 3D Fastigheten en lokal om ca 650 kvm som skall användas för service till boende i Brf Svea Symfoni och Brf Svea Serenad. Symfoni och Serenad Lounge ABs anskaffningskostnad för 3D Fastigheten inklusive entreprenad och fastighetsförvärv kommer att bli 48 550 000kr efter återförd investeringsmoms från Skatteverket. Symfoni och Serenad Lounge AB finansierar anskaffningskostnaden via kapitaltillskott med vardera 50% från Brf Svea Symfoni och Brf Svea Serenad. Brf Svea Symfoni kapitaltillskott ingår i föreningens redovisade anskaffningskostnad i denna ekonomiska plan, se sid 7.

Symfoni och Serenad Lounge AB har tecknat ett 20 årigt hyresavtal avseende hela 3D Fastigheten med Selvaag Pluss Service AB (Pluss Service). Första beräknade verksamhetsår för Symfoni och Serenad Lounge AB framgår av Bilaga 1. Pluss Service har även tecknat ett 20 årigt boendeserviceavtal med Brf Svea Symfoni och Brf Svea Serenad. Pluss Service kommer att leverera basutbud av servicetjänster till boende inom ramen för Brf Svea Symfoni och Brf Serenads verksamhet och stadgar. Kostnader för basutbud av servicetjänster ingår i respektives förenings årsavgift gentemot sina medlemmar. Härutöver skall Pluss Service mot ersättning (Plusserviceavgift) kunna erbjuda ytterligare tjänster direkt till de boende i föreningarna.

Servitut under bildande:

- SE:1 Trappa från Lidingövägen
Belastar Svea Artilleri 12 Förvaltas av Akademiska Hus AB
Till förmån för Svea Artilleri 25-27 Kostnaden belastar Akademiska Hus AB
- SE:2 Gångväg Löjtnantsgatan-Valhallavägen-Lidingövägsbron
Belastar Svea Artilleri 25-27 Förvaltas av Brf Svea Fanfar 1, Brf Svea Symfoni och Brf Svea Serenad
Till förmån för Stockholms Stad Kostnaden belastar Brf Svea Fanfar 1, Brf Svea Symfoni och Brf Svea Serenad med ca 1/3 vardera.
- SE:3 Gång-/Cykelväg Basgången
Belastar Svea Artilleri 25 och 27 Förvaltas av Brf Svea Fanfar 1, Brf Svea Symfoni och Brf Svea Serenad
Till förmån för Stockholms Stad Kostnaden belastar Brf Svea Fanfar 1, Brf Svea Symfoni och Brf Svea Serenad med ca 1/3 vardera.
- SE:4 Handikapparkering Melodislingan
Belastar Svea Artilleri 25 Förvaltas av Akademiska Hus AB
Till förmån för Svea Artilleri 12 Kostnaden belastar Akademiska Hus AB
- SE:6 Brofästen Lidingövägsbron
Belastar Svea Artilleri 26 Förvaltas av Stockholms Stad
Till förmån för Ladugårdsgärdet 1:16 Kostnaden belastar Stockholms Stad
- SE:7 Servitut för 3D Fastighet/stamfastighet avseende bland annat; Tillträde, utrymning, ledningar/kanaler, fettavskiljare och gasolförvarning,
Belastar Svea Artilleri 25 och 28 Förvaltas av Brf Svea Symfoni och Symfoni & Serenad AB (under bildande)
Till förmån för Svea Artilleri 25 och 28 (under bildande) Kostnaden belastar Brf Svea Symfoni och Symfoni & Serenad AB
- SE:8 Fjärrvärmeledning
Belastar Svea Artilleri 25 Förvaltas av Stockholm Exergi
Till förmån för Nimrod 7 Kostnaden belastar Stockholm Exergi

Befintligt servitut:

- SE:5 Tunnelbaneentrén inne/ute
Belastar Svea Artilleri 27 Förvaltas av Brf Svea Fanfar 1, Brf Svea Symfoni och Brf Svea Serenad
Till förmån för Ladugårdsgärdet 1:29 Kostnaden belastar Brf Svea Fanfar 1, Brf Svea Symfoni och Brf Svea Serenad med ca 1/3 vardera.

Här utöver finns befintliga servitut och nyttjanderätter som kommer att avvecklas och ersättas med SE:3 enligt ovan och GA:1 enligt nedan.

Gemensamhetsanläggningar under bildande:

- Ga:1 Melodislingans gata
Belastar Svea Artilleri 25-27 Förvaltas av ny samfällighetsförening under bilande.
Till förmån för Svea Artilleri 12, 25-27 Kostnaden belastar Brf Svea Symfoni med preliminärt 24% och Akademiska Hus, Brf Svea Fanfar 1 och Brf Svea Serenad med resterande 76%.
- Ga:2 Infartsområde Melodislingan/Basgången
Belastar Svea Artilleri 14 och 27 Förvaltas via delägarförvaltning.
Till förmån för Svea Artilleri 12, 14, 25-27 Kostnaden belastar Brf Svea Symfoni med preliminärt 21% och Vasakronan, Akademiska Hus, Brf Svea Fanfar 1 och Brf Svea Serenad med resterande 79%.
- Ga:3 Dagvattenledningar Meloditorget/Melodislingan
Belastar Svea Artilleri 12, 25 och 27 Förvaltas via delägarförvaltning.
Till förmån för Svea Artilleri 25-27 Kostnaden belastar Brf Svea Symfoni med preliminärt 35% och Brf Svea Fanfar 1 och Brf Svea Serenad med resterande 65%.

Ga:4 A	Vatten, spillvatten och värme för 3D Fastigheten Belastar Svea Artilleri 25 Till förmån för Svea Artilleri 25 och 28 (under bilande)	Förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden belastar Brf Svea Symfoni och Symfoni och Serenad Lounge AB och fördelas efter nytta. Fördelning fastställs senare.
Ga:4 B	Ventilation för 3D Fastigheten Belastar Svea Artilleri 25 Till förmån för Svea Artilleri 25 och 28 (under bilande)	Förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden belastar Brf Svea Symfoni och Symfoni och Serenad Lounge AB och fördelas efter nytta. Fördelning fastställs senare.
Ga:5	Garage Belastar Svea Artilleri 25-26 Till förmån för Svea Artilleri 25-26	Förvaltas via delägarförvaltning. Kostnader och intäkter fördelas mellan Brf Svea Symfoni med preliminärt 70/144 delar och Brf Svea Serenad med 74/144 delar.
Ga:6	Återvinningsrum och hushållsavfall (eventuellt två separata gemensamhetsanläggningar) Belastar Svea Artilleri 25 Till förmån för Svea Artilleri 25-26 och 28 (under bilande)	Förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden belastar Brf Svea Symfoni med preliminärt 49% och Brf Svea Serenad och Symfoni och Serenad Lounge AB med resterande 51%.
Ga:7	Spillvattenledningar under grundplatta Belastar Svea Artilleri 25 och 27 Till förmån för Svea Artilleri 25-27 och 28 (under bilande)	Förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden belastar Brf Svea Symfoni med preliminärt 40% och Brf Svea Fanfar 1, Brf Svea Serenad och Symfoni och Serenad Lounge AB med resterande 60%.
Ga:8	Park Lekplats & Meloditorget Belastar Svea Artilleri 25 och 26 Till förmån för Svea Artilleri 25-27	Förvaltas av ny samfällighetsförening under bilande. Kostnaden belastar Brf Svea Symfoni med preliminärt 1/3 och Brf Svea Fanfar 1 och Brf Svea Serenad resterande med 2/3.

Eventuellt kan fler gemensamhetsanläggningar tillkomma.

Byggnader

Bostadshus

Hustyp	Flerbostadshus
Antal	fyra byggnader med fyra trapphus
Våningsantal	6 våningar med underliggande garage
Färdigställandeår	2019
Boarea	10 187,5 m ²

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Platta på mark.
Bärande stomme	Bärande betongbjälklag och inner- och ytterväggar i betong.
Fasadmaterial	Puts.
Yttertak	Papp.
Fönster/fönsterdörrar	Trä med utvändig aluminiumbeklädnad.
Balkong	Balkongplattor av betong med räcke i metall.
Terrasser	Belagda med stenplattor på markplan och trätrall på de två översta planen.
Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburen golvvärme i alla lägenheter. Golvvärmefördelare i lägenheterna. Elburen golvvärme i WC/BAD och WC/DUSCH. Går på hushållsel.
Varmvatten	Via fjärrvärme.
Ventilation	FTX (Från- och tilluftsvärme med värmeåtervinning).
Elinstallation	Elcentral med automatsäkringar, jordfelsbrytare. Enskilda abonnemang.
Media	Gemensamt uttagsnät för data, TV och telefoni med RJ45-uttag. Uttagsnätet uppkopplas till korskopplingspanel i IT-skåp som placeras tillsammans med elcentral.

Byggnadsbeskrivning gemensamma utrymmen

Hiss	Finns i alla trappuppgångar och via dessa når man alla plan.
Entrégolv	Natursten.
Trapphusgolv	Natursten.
Trapphusväggar	Målade.
Trappor	Cementmosaik
Entré	Träpanel med infällda dekorationer.
Post mm	Postboxar i trapphus, entréplan. Tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Barnvagnsförråd	Finns i varje trapphus på nedre eller övre garageplan, åtkomligt med hiss från entréplan.
Cykelförråd	Ja.
Sophantering	Sopkassuner på gården/Melodislingan.
Tvättstuga	Finns ej.
Parkering	Garage i två plan.
Förråd	Alla lägenheter har förråd i källarplan.

Lägenhetsbeskrivning*

Allmänt om lägenheten

Rumshöjd	Rumshöjd ca 2,57 m, lokalt har vissa lägenheter ca 2,40 m. Rumshöjd i hallar och badrum ca 2,30 m pga installationer.
Lägenhetsdörr	Säkerhetsdörr, säkerhetsklass 2.
Golv	Enstavsparkett, vitpigmenterad ek mattlackad.
Socklar	Målade socklar, platsmålade i kulör NCS S 2005-Y20R.
Väggar	Målade väggar, kulör NCS S 2005-Y20R.
Innertak	Slätt vitt tak. I våtrum vitmålat undertak med infälld belysning. Inklädnader av gips där ventilationsrör förekommer.
Innerdörrar	Släta dörrblad med handtag av metall, pardörrar glasade med klarglas. I kulör NCS S 2005-Y20R.
Dörrfoder och lister	Målas, platsmålade i kulör NCS S 2005-Y20R.
Smygar vid fönster	Målade i kulör NCS S 2005-Y20R.
Fönsterbänkar	Kalksten Gascoigne Blue.
Garderober	Släta laminerade, inredning med hylla och klädstång.
Skjutdörrsgarderober	Släta laminerade luckor, skena i metall. Inredning med hylla och klädstång.
Klädkammare	Inredning med hylla och klädstång.
Hall	Klinkergolv, Granitkeramik Klippa Grå. Centro.

Kök

Snickerier	Släta laminerade luckor, köksinredning från SieMatic.
Bänkskiva	Stenkomposit från Silestone.
Diskbänk	Underlimmad diskho, singelho DecoSteel.
Vitvaror	Energisnåla vitvaror i svart från Miele. I grundstandard ingår induktionshäll, fläkt (Pandora, kulör likt luckor), inbyggnadsugn, diskmaskin, kyl och frys samt mikrovågsugn.
Stänkskydd	Stenkomposit från Silestone.
Belysning	Ledlist.
Köksblandare	Tapwell

WC / BAD

Golv	Klinker Centro Granitkeramik. Jura Grå rak sättning.
Väggar	Kakel Centro Vit Matt fallande längder.
Porslin	Vägghängd wc Catalano. Golvstående wc Catalano (i alla lägenheter i hus 5 samt i alla 2:or mot gården).
Glasvägg	INR ARC (förekomst framgår av bofaktablad).
Draperistång	I metall (förekomst framgår av bofaktablad).
Tvättställ	Kommod INR, kulör NCS S 4005-Y20R och spegel monterad på distans med belysning från Flos.
Tvättställsblandare	Grohe Essence, ettgreppsblandare.
Handduksfork	INR Linc (stång, elburen)
Vitvaror	Tvättmaskin och torktumlare från Miele (bakom skjutdörrar i vissa lgh mot Melodislingan), mindre lägenheter har kombimaskin TT/TM. Se bofaktablad.
Övrigt	Handduksstång, Handdukskrok, Pappershållare från QTOO.

SEPARAT WC

Golv	Klinker Centro Granitkeramik. Klippa Grå rak sättning.
Väggar	Målade NCS S 3005-Y20R.
Porslin	Vägghängd wc Catalano. Golvstående wc Catalano (hus 5).
Spegel	På distans med belysning från Flos.

Tvättställ	Proiezioni Catalano.
Tvättställsblandare	Grohe Essence, ettgreppsblandare.
Övrigt	Handdukskrok, Pappershållare från QTOO.

DUSCH/WC

Golv	Klinker Centro Granitkeramik. Jura Grå rak sättning.
Väggar	Kakel Centro Vit Matt fallande längder.
Porslin	Vägghängd wc Catalano. Golvstående wc Catalano (hus 5).
Duschplats	Draperistång i metall.
Duschblandare	Grohe, Grotherm 1000 Cosmopolitan. Placering 90 cm ovan golv.
Duschset	Grohe Euphoria, Cosmopolitan.
Tvättställ	Kommod INR, kulör NCS S 4005-Y20R och spegelskåp INR med belysning.
Tvättställsblandare	Grohe Essence, ettgreppsblandare.
Handdukstork	INR Linc (stång, elburen) i de lägenheter som endast har ett dusch/bad/wc-rum.
Övrigt	Handdukskrok, Pappershållare från QTOO.

* Lägenhetsbeskrivningen avser lägenheten i sitt grundutförande. Tillval har ej beaktats.

Lägenheter

Lägenhetstyp	Antal
2 RoK	33
3 RoK	13
4 RoK	34
5 RoK	17
6 RoK	5
8 RoK	1
Summa	103

Gemensamt

Gemensamma utrymmen

I huset finns gemensamma utrymmen för:

- I föreningens fastighet finns ett gemensamt återvinningsrum för Brf Svea Symfoni, Brf Svea Serenad samt Symfoni och Serenad Lounge AB.
- Cykel- och barnvagnsrum
- Lounge
- Elcentral
- Undercentral

Dessutom finns gemensamt:

- Kabel-TV anslutning
- Förberedd för bredbandsanslutning
- Postboxar i entrén

Parkering

Föreningen har via gemensamhetsanläggning Ga:5 (se ovan) tillgång till 70 av 144 garageplatser för uthyrning till medlemmarna. Garaget har entré på Löjtnantsgatan 9C. Gemensamhetsanläggningen är beläget på två plan under fastigheterna Svea Artilleri 25 och 26. Garaget förvaltas gemensamt av Brf Svea Symfoni och Brf Svea Serenad. Föreningarna kommer att hyra ut garaget till ett för ändamålet förvärvat bolag, Symfoni Parkering AB. Symfoni Parkering AB ägs gemensamt mellan Föreningarna med 50% vardera. Symfoni Parkering AB kommer att teckna förvaltningsavtal med extern part avseende garageplatserna. Moms tillkommer på hyran för uthyrning av garageplatser till de boende i Brf Svea Symfoni och Brf Svea Serenad.

Lägenhetsförråd

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd beläget i källarplan.

Försäkring

Föreningens fastighet kommer vid färdigställandet vara fullvärdesförsäkrad. Styrelseansvarsförsäkring ingår. Försäkringsbolag är ännu ej fastställt. Bostadsrättstillägg i fastighetsförsäkringen ingår för alla lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Symfoni och Serenad Lounge AB tecknar egen fastighet- och styrelseansvarsförsäkring.

Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärdeåret efter färdigställande 2020 (tkr)

	Bostäder	Garage	Totalt
Mark	253 700	0	253 700
Byggnad	310 200	14 400	324 600
Totalt	563 900	14 400	578 300

Taxeringsvärdet är preliminärt och beräknas öka i takt med inflationen.

Upplåtelse

Föreningen avser upplåta alla lägenheter med bostadsrätt under mars, år 2019.
Hyresavtal för garageplatser tecknas löpande i takt med inflyttning.

Inflyttning

Inflyttning kommer att ske etappvis enligt nedan

Melodislingan 22 (Hus 5):	Augusti, 2019
Melodislingan 26 (Hus 6):	Oktober, 2019
Melodislingan 30 (Hus 7):	November, 2019
Melodislingan 34 (Hus 8):	December, 2019

Anskaffningskostnad för föreningens fastighet

Kostnad för förvärv av föreningens fastighet*	655 897 tkr
Kostnad för entreprenadavtal	644 586 tkr
Totalt slutligt känd anskaffningskostnad för föreningens fastighet**	1 300 483 tkr
Kostnad för 50% av Loungebolagets förvärv av 3D Fastighet***	28 930 tkr
Anskaffningskostnad för föreningens fastighet och andel i 3D Fastighet	1 329 413 tkr

*) Fastigheten, exploateringskostnader samt andelar i ekonomiska föreningar

**) Convea Bostadsutveckling AB har ställt ut en förbindelse som garanterar att Bostadsrättsföreningens sammanlagda anskaffningskostnad för fastighet och entreprenadavtal enligt ovan inte överstiger 1 329 413 tkr

***) Motsvarar Brf Svea Symfonis andel i finansiering av Loungebolaget.

Full moms ingår i anskaffningskostnaden för föreningens fastighet och del i 3D Fastigheten.

Bokfört värde på föreningens fastighet

Bokfört värde mark (preliminärt)	655 897 tkr
Bokfört värde byggnad (preliminärt)*	637 142 tkr
Summa bokfört värde	1 293 039 tkr

*) Bokfört värde är reducerat med investeringsmoms för garaget om 7 444 tkr

Bokfört värde på Symfoni och Serenad Lounge AB:s 3D fastighet

Bokfört värde mark (preliminärt)	10 650 tkr
Bokfört värde byggnad (preliminärt)*	37 900 tkr
Summa bokfört värde för 3D Fastigheten**	48 550 tkr

*) Bokfört värde är reducerat med investeringsmoms för 3D Fastigheten om 9 312 tkr

**) Detta bokförda värde finansieras via aktieägartillskott om vardera 50% av Brf Svea Symfoni och Brf Svea Serenad

Skattemässigt anskaffningsvärde för föreningens fastighet

Skattemässigt anskaffningsvärde vid färdigställande (preliminärt)	702 126 tkr
---	-------------

Finansiering

Anskaffningskostnaden reducerad med investeringsmoms garage och del i 3D Fastighet

finansieras genom medlemmarnas insatser och bostadsrättsföreningens lån.

Brf Svea Symfonis aktieägartillskott om 24 275 tkr till Symfoni och Serenad Lounge AB ingår i bottenlånet.

Nordea har lämnat en bindande offert avseende föreningens bottenlån.

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i föreningens fastighet med bästa inområde.

Medlemmarnas insatser	1 155 514 tkr
Bottenlån	161 800 tkr
Summa finansiering	1 317 314 tkr
Varav finansiering av föreningens fastighet	1 293 038 tkr
Varav finansiering av 50% av 3D Fastigheten (50% av 48 550 tkr)	24 275 tkr

Kapital

Ränta och amortering

	Belopp tkr	Räntesats %	Ränta tkr	Amortering tkr	Ränta+ Amortering tkr	
Bottenlån	161 800	2,80	4 530	939	5 469	kalkylerad ränta*
Summa kapital	161 800	2,80	4 530	939	5 469	

*) Aktuell bottenlåneränta från Nordea, datum 2019-01-23; 3 månader - 0,72%, 2 år - 0,90%, 5 år - 1,44%.
Definitiv ränta och räntebindningstid fastställs vid slutplacering av bottenlån, preliminärt sommaren 2020.

Driftutbetalningar

Uppvärmning*	742 tkr	preliminär
Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning*	552 tkr	preliminär
Renhållning och återvinning*	178 tkr	preliminär
VA-utbetalningar*	130 tkr	preliminär
Fastighetsel*	219 tkr	preliminär
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring*	82 tkr	preliminär
Fastighetsskatt garage	144 tkr	preliminär
Plusserviceavgift*	1 927 tkr	preliminär
Brandlarm i alla lägenheter*	146 tkr	preliminär
Garagehyresförvaltning*	209 tkr	preliminär
Basutbud TV	0 tkr	
Övriga utbetalningar*	94 tkr	preliminär
Summa driftutbetalningar	4 423 tkr	

*Inflationsantagande enligt Riksbankens långsiktiga mål 2,00%

Följande kostnader belastar bostadsrättshavarna direkt genom eget abonnemang eller liknande

Inre underhåll av lägenheten
Hushållsel
Hemförsäkring
Garageplats
Eget abonnemang för bredband och IP-telefoni samt tillkommande TV-kanaler
Inbrottslarm

Fondavsättning för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll *	545 tkr
Summa fondavsättning	545 tkr

*) Årlig avsättning till underhållsfond skall första året ske i enlighet med ekonomisk plan och därefter enligt separat underhållsplan. I flerårskalkylen ingår årlig ökning av fondavsättningen i takt med inflation.

Utbetalningar År 1

Kapital	5 469 tkr
Drift	4 423 tkr
Fondavsättning	545 tkr
Summa utbetalningar	10 437 tkr

Inbetalningar År 1

Årsavgifter	791 kr/m ² BOA i genomsnitt	8 061 tkr	
Årligt återbetalt kapitaltillskott från Symfoni och Serenad Lounge AB*		258 tkr	
Driftinbetalningar från Symfoni och Serenad Lounge AB**		60 tkr	
Hyresinbetalningar			
Garageplatser***	70 st	2 450 kr/plats * mån i genomsnitt	2 058 tkr
Summa inbetalningar			10 437 tkr

*) Symfoni och Serenad Lounge AB's fastighet (3D Fastigheten) är till 50% finansierad genom kapitaltillskott via Brf Svea Symfoni. Symfoni och Serenad Lounge AB betalar årligen tillbaka 258 tkr av kapitaltillskottet till föreningen.

***) Brf Svea Symfoni kommer att teckna driftavtal avseende VA och värme som omfattar både föreningens fastighet och 3D Fastigheten. Föreningen kommer att vidarefakturera Symfoni och Serenad Lounge AB till självkostnad.

****) Garageplatser hyrs ut via Symfoni Parkering AB som samäggs 50/50% tillsammans med Brf Svea Serenad. Moms tillkommer på hyreskontrakt för garageplatser.

Årliga betalningar och fondavsättning år 1-6, år 11 och år 16

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Ränta	4 530	4 504	4 478	4 452	4 425	4 399	4 150	3 787
Amortering	939	939	939	939	939	1 780	2 589	2 589
Uppvärmning*	742	757	772	788	803	820	905	999
Fast-skötsel och adm.*	552	563	574	586	597	609	673	743
Renhållning och återvinning*	178	182	186	189	193	197	217	240
VA-kostnader*	130	132	135	138	141	143	158	175
Fastighetsel*	219	223	228	232	237	241	267	294
Försäkringar*	82	83	85	86	88	90	99	110
Fastighetsavgift och -skatt **	144	147	150	153	156	159	176	456
Plusserviceavgift*	1 927	1 966	2 005	2 045	2 086	2 128	2 349	2 594
Brandlarm i alla lägenheter*	146	149	152	155	158	161	178	197
Garagehyresförvaltning*	209	213	217	222	226	231	255	281
Övriga utbetalningar*	94	96	98	100	101	104	114	126
Summa driftutbetalning	9 892	9 954	10 018	10 084	10 152	11 062	12 130	12 591

*) Driftutbetalningarna beräknas öka i takt med inflation.

**) Fastighetsskatt för bostäder som belöper på tiden tom 2019-12-31 ingår i anskaffningskostnaden. Fastighetsskatt för garage tom medelinflyttning ingår i anskaffningskostnaden.

Befrielse från kommunal fastighetsavgift gäller tom år 2034. Därefter utgår en full kommunalfastighetsavgift.

Hyresinbetalningar m.m

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Återbetalning kapitaltillskott från Symfoni och Serenad Lounge AB	258	258	258	258	258	258	258	258
Driftinbetalningar från Symfoni och Serenad Lounge AB	60	62	63	64	65	67	74	81
Garageplatser	2 058	2 099	2 141	2 184	2 228	2 272	3 136	3 462
Summa hyresinbetalningar	2 376	2 418	2 461	2 506	2 551	2 596	3 467	3 801

Fondavsättning*

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Yttre underhållsfond**	545	556	567	578	590	602	664	733
Summa fondavsättning	545	556	567	578	590	602	664	733

*) Belopp som sätts av till yttre underhållsfond kan de första åren utnyttjas för amortering på bottenlånet.

**) Årlig avsättning till underhållsfond skall första året ske i enlighet med ekonomisk plan och därefter enligt separat underhållsplan. I flerårskalkylen ingår årlig ökning av fondavsättningen i takt med inflation.

Årsavgifter*

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Bostäder	8 061	8 222	8 387	8 555	8 726	8 900	9 827	10 849
Summa årsavgifter	8 061	8 222	8 387	8 555	8 726	8 900	9 827	10 849

*) Förutsätter en årlig höjning av årsavgifterna i takt med inflation, här antagen till 2% per år.

Kassaflöde

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16 tkr
Summa årsavgifter	8 061	8 222	8 387	8 555	8 726	8 900	9 827	10 849
Hyresinbetalningar m.m.	2 376	2 418	2 461	2 506	2 551	2 596	3 467	3 801
Summa driftutbetalning	-9 892	-9 954	-10 018	-10 084	-10 152	-11 062	-12 130	-12 591
Netto kassaflöde	545	686	830	976	1 125	435	1 164	2 060

Redovisat resultat i föreningen år 1-6, år 11 och år 16

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Netto kassaflöde	545	686	830	976	1 125	435	1 164	2 060
Tillägg amortering	939	939	939	939	939	1 780	2 589	2 589
Tillägg fondavsättning	545	556	567	578	590	602	664	733
Avgår återbetalning kapitaltillskott	-258	-258	-258	-258	-258	-258	-258	-258
Avgår avskrivning*	-8 856	-8 856	-8 856	-8 856	-8 856	-8 856	-8 856	-8 856
Netto redovisat årsresultat	-7 085	-6 932	-6 778	-6 620	-6 460	-6 297	-4 697	-3 732

*) Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde uppdelat i olika komponenter från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning som trätt i kraft 2014. Den årliga avskrivningen under 16 års perioden är 1,39% per år. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan å ena sidan komponentavskrivningsplan och å andra sidan amorteringsplan samt avsättning till fond för yttre underhåll. Dessutom har de årliga kapitaltillskotten från Symfoni och Serenad Lounge AB återförts.

Flerårskalkyl vid olika ränte och inflationsantaganden

Räntescenarios			
Årsavgift (kr/m ²) i olika räntelägen			
År	1% lägre	2,80%	1% högre
1	632	791	950
2	649	807	965
3	666	823	980
4	684	840	996
5	701	857	1 012
6	719	874	1 028
11	819	965	1 110
16	932	1 065	1 198

Inflationsscenarios			
Årsavgift (kr/m ²) vid olika inflation			
År	1% lägre	2,00%	1% högre
1	791	791	791
2	806	807	810
3	821	823	829
4	836	840	848
5	852	857	868
6	868	874	889
11	952	965	999
16	1 047	1 065	1 119

Årsavgiften i ekonomiska planens flerårskalkyl är utjämnad över tiden.

Kalkylen innehåller fondavsättningar för att möta kommande kostnadsökningar.

Genom att fördela bottenlånet på olika räntebindingstider finns förutsättningar att reducera föreningens ränterisk.

Adress	Lgh-nr Bif	Lgh-nr Lgh-register	Lägenhets- storlek	Boarea m ²	Insats kr	Årsavgift kr/mån exkl energi	Andelstal årsavgift %	Andelstal insatser %	
Melodisingan 22 (hus 5)	5-1001	1001	4 rok	105,5	10 560 000	6 833	1,0110	0,9139	
	5-1002	1002	4 rok	108,0	11 520 000	6 950	1,0283	0,9970	
	5-1003	1003	3 rok	69,0	7 860 000	5 022	0,7430	0,6802	
	5-1004	1004	3 rok	69,0	7 860 000	5 022	0,7430	0,6802	
	5-1101	1101	4 rok	105,5	9 975 000	6 867	1,0160	0,8633	
	5-1102	1102	4 rok	111,0	10 500 000	7 124	1,0540	0,9087	
	5-1103	1103	2 rok	44,0	4 990 000	3 884	0,5746	0,4318	
	5-1104	1104	4 rok	119,5	12 600 000	7 623	1,1279	1,0904	
	5-1201	1201	4 rok	105,5	11 520 000	6 867	1,0160	0,9970	
	5-1202	1202	4 rok	111,0	10 600 000	7 124	1,0540	0,9173	
	5-1203	1203	2 rok	44,0	5 250 000	3 884	0,5746	0,4543	
	5-1204	1204	4 rok	119,5	12 800 000	7 623	1,1279	1,1077	
	5-1301	1301	3 rok	100,5	9 800 000	6 632	0,9813	0,8481	
	5-1302	1302	3 rok	82,5	10 300 000	5 789	0,8665	0,8914	
	5-1303	1303	4 rok	107,0	10 600 000	6 937	1,0263	0,9173	
	5-1304	1304	2 rok	44,0	4 950 000	3 884	0,5746	0,4284	
	5-1305	1305	4 rok	119,5	14 900 000	7 623	1,1279	1,2895	
	5-1401	1401	3 rok	99,5	10 550 000	6 586	0,9744	0,9130	
	5-1402	1402	2 rok	44,0	5 525 000	3 884	0,5746	0,4781	
	5-1403	1403	5 rok	148,5	15 700 000	8 982	1,3290	1,3587	
	5-1404	1404	2 rok	44,0	5 795 000	3 884	0,5746	0,5015	
	5-1405	1405	4 rok	119,5	15 300 000	7 623	1,1279	1,3241	
	5-1501	1501	5 rok	124,5	14 000 000	7 858	1,1626	1,2116	
	5-1502	1502	5 rok	124,5	15 038 500	7 858	1,1626	1,3015	
	5-1503	1503	6 rok	168,0	19 450 000	9 896	1,4641	1,6832	
	5-1601	1601	3 rok	93,0	13 500 000	6 381	0,9441	1,1683	
	5-1602	1602	3 rok	94,0	13 475 000	6 428	0,9510	1,1661	
	5-1603	1603	4 rok	125,5	15 950 000	7 804	1,1547	1,3803	
	Melodisingan 26 (hus 6)	6-1001	1001	4 rok	120,5	14 495 000	7 570	1,1200	1,2544
		6-1002	1002	4 rok	113,5	12 155 000	7 241	1,0714	1,0519
		6-1003	1003	5 rok	138,5	17 500 000	8 514	1,2597	1,5145
		6-1101	1101	2 rok	69,5	6 600 000	5 079	0,7515	0,5712
		6-1102	1102	2 rok	49,0	5 440 000	4 117	0,6092	0,4708
		6-1103	1103	4 rok	117,0	12 500 000	7 405	1,0956	1,0818
		6-1104	1104	2 rok	44,0	5 250 000	3 884	0,5746	0,4543
6-1105		1105	4 rok	116,5	11 900 000	7 483	1,1071	1,0298	
6-1201		1201	2 rok	69,5	6 600 000	5 079	0,7515	0,5712	
6-1202		1202	2 rok	49,0	5 440 000	4 117	0,6092	0,4708	
6-1203		1203	2 rok	49,0	5 440 000	4 117	0,6092	0,4708	
6-1204		1204	3 rok	99,5	9 995 000	6 586	0,9744	0,8650	
6-1205		1205	2 rok	44,0	5 250 000	3 884	0,5746	0,4543	
6-1206		1206	4 rok	116,5	12 100 000	7 483	1,1071	1,0472	
6-1301		1301	4 rok	110,0	12 000 000	7 177	1,0619	1,0385	
6-1302		1302	2 rok	49,0	5 440 000	4 117	0,6092	0,4708	
6-1303		1303	2 rok	49,0	5 440 000	4 117	0,6092	0,4708	
6-1304		1304	3 rok	100,0	10 975 000	6 608	0,9777	0,9498	
6-1305		1305	2 rok	44,0	5 525 000	3 884	0,5746	0,4781	
6-1306		1306	4 rok	116,5	12 100 000	7 483	1,1071	1,0472	
6-1401		1401	6 rok	137,5	14 500 000	8 367	1,2379	1,2549	
6-1402		1402	5 rok	128,5	15 550 000	7 945	1,1755	1,3457	
6-1403		1403	5 rok	164,0	20 000 000	9 708	1,4364	1,7308	
6-1501		1501	3 rok	96,0	13 800 000	6 522	0,9649	1,1943	
6-1502		1502	4 rok	122,0	16 100 000	7 640	1,1303	1,3933	

Adress	Lgh-nr Bif	Lgh-nr Lgh-register	Lägenhets- storlek	Boarea m ²	Insats kr	Årsavgift kr/mån exkl energi	Andelstal årsavgift %	Andelstal insatser %	
Melodislingan 30 (hus 7)	7-1001	1001	5 rok	126,5	13 975 000	7 851	1,1616	1,2094	
	7-1002	1002	5 rok	126,5	13 975 000	7 851	1,1616	1,2094	
	7-1003	1003	5 rok	138,5	17 550 000	8 514	1,2597	1,5188	
	7-1101	1101	2 rok	69,5	6 600 000	5 079	0,7515	0,5712	
	7-1102	1102	2 rok	49,0	5 440 000	4 117	0,6092	0,4708	
	7-1103	1103	5 rok	130,0	13 780 000	8 115	1,2006	1,1925	
	7-1104	1104	2 rok	44,0	4 995 000	3 884	0,5746	0,4323	
	7-1105	1105	4 rok	116,5	13 200 000	7 483	1,1071	1,1423	
	7-1201	1201	2 rok	69,5	6 600 000	5 079	0,7515	0,5712	
	7-1202	1202	2 rok	49,0	5 440 000	4 117	0,6092	0,4708	
	7-1203	1203	5 rok	130,0	14 200 000	8 115	1,2006	1,2289	
	7-1204	1204	2 rok	44,0	5 495 000	3 884	0,5746	0,4755	
	7-1205	1205	4 rok	116,5	13 500 000	7 483	1,1071	1,1683	
	7-1301	1301	4 rok	110,0	12 000 000	7 177	1,0619	1,0385	
	7-1302	1302	2 rok	49,0	5 440 000	4 117	0,6092	0,4708	
	7-1303	1303	2 rok	49,0	5 440 000	4 117	0,6092	0,4708	
	7-1304	1304	4 rok	110,5	12 000 000	7 202	1,0655	1,0385	
	7-1305	1305	2 rok	44,0	5 495 000	3 884	0,5746	0,4755	
	7-1306	1306	4 rok	116,5	14 200 000	7 483	1,1071	1,2289	
	7-1401	1401	6 rok	137,5	14 575 000	8 367	1,2379	1,2613	
	7-1402	1402	6 rok	140,0	14 840 000	8 483	1,2551	1,2843	
	7-1403	1403	5 rok	164,0	19 800 000	9 708	1,4364	1,7135	
	7-1501	1501	3 rok	100,0	12 800 000	6 709	0,9926	1,1077	
	7-1502	1502	6 rok	203,5	25 000 000	11 560	1,7104	2,1635	
	7-1503	1503	4 rok	122,0	16 100 000	7 640	1,1303	1,3933	
	Melodislingan 34 (hus 8)	8-1001	1001	5 rok	164,5	15 500 000	9 732	1,4399	1,3414
		8-1002	1002	8 rok	205,0	17 500 000	11 623	1,7197	1,5149
		8-1003	1003	5 rok	138,5	16 800 000	8 514	1,2597	1,4539
		8-1101	1101	2 rok	71,0	6 600 000	5 149	0,7618	0,5712
		8-1102	1102	2 rok	49,0	5 495 000	4 117	0,6092	0,4755
		8-1103	1103	5 rok	128,0	13 570 000	8 021	1,1867	1,1744
		8-1104	1104	2 rok	44,0	4 995 000	3 884	0,5746	0,4323
		8-1105	1105	4 rok	116,5	13 000 000	7 483	1,1071	1,1250
		8-1201	1201	2 rok	71,0	6 750 000	5 149	0,7618	0,5842
		8-1202	1202	2 rok	49,0	5 495 000	4 117	0,6092	0,4755
8-1203		1203	5 rok	128,0	13 975 000	8 021	1,1867	1,2094	
8-1204		1204	2 rok	44,0	4 995 000	3 884	0,5746	0,4323	
8-1205		1205	4 rok	116,5	13 500 000	7 483	1,1071	1,1683	
8-1301		1301	4 rok	110,5	12 000 000	7 202	1,0655	1,0385	
8-1302		1302	2 rok	49,0	5 495 000	4 117	0,6092	0,4755	
8-1303		1303	2 rok	49,0	5 440 000	4 117	0,6092	0,4708	
8-1304		1304	4 rok	110,0	12 000 000	7 177	1,0619	1,0385	
8-1305		1305	2 rok	44,0	5 250 000	3 884	0,5746	0,4543	
8-1306		1306	4 rok	116,5	14 200 000	7 483	1,1071	1,2289	
8-1401		1401	4 rok	138,5	17 550 000	8 413	1,2448	1,5188	
8-1402		1402	4 rok	139,0	17 600 000	8 436	1,2482	1,5231	
8-1403		1403	5 rok	164,0	21 000 000	9 708	1,4364	1,8174	
8-1501		1501	3 rok	100,5	12 700 000	6 733	0,9962	1,0991	
8-1502		1502	3 rok	101,5	12 600 000	6 780	1,0031	1,0904	
8-1503		1503	4 rok	122,0	16 100 000	7 640	1,1303	1,3933	
Summa					10 187,5	1 155 513 500	675 879	100,0000	100,0000

Fördelning av årsavgifter sker via andelstal, i enlighet med föreningens stadgar. Andelstalens beräkning bygger till största delen på lägenhetens boarea samt därutöver på att lägenheten är utrustad med kök, vårum, balkong, terrass mm.


Särskilda förhållanden

- A** Bostadsrättshavare skall betala insats samt av styrelsen beslutad årsavgift. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift skall tas ut enligt föreningens stadgar. Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
- B** Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:
- Avtal avseende anskaffningskostnad**
- Andelsöverlåtelseavtal avseende Drillen ek.för och Elorgeln ek.för
 - Totalentreprenadavtal med Convea Bostadsutveckling AB avseende byggnation på föreningens fastighet.
 - Avtal med Symfoni & Serenad Lounge AB avseende försäljning av 3D fastighet.
 - Överenskommelse med Convea Bostadsutveckling AB om fastställande av slutlig anskaffningskostnad
 - Köp av aktier i Symfoni & Serenad Lounge AB
 - Köp av aktier i Symfoni Parkering AB
 - Exploateringsavtal med Stockholms stad
- Avtal avseende drift**
- Avtal med el-nätägare, Elleivo/Fortum
 - Avtal med el-energileverantör, Fortum
 - Avtal med fjärrvärmelieferantör, Stockholm Exergi
 - Avtal avseende inrättande av gemensamhetsanläggningar och servitut
 - Avtal med Veidekke Nära avseende fastighetsskötsel
 - Avtal avseende städning
 - Avtal med Riksbyggen avseende ekonomisk förvaltning
 - Renhållnings- och återvinningsavtal med Stockholm Vatten och Avfall AB och Ragnsells
 - VA-abonnemang med Stockholm Vatten och Avfall AB
 - Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring med bostadsrättstillägg
 - Driftavtal avseende gemensamhetsanläggningar
 - Avtal med Telenor avseende TV
 - Hissbesiktning
 - Avtal avseende brandlarm med Verisure
 - Boende serviceavtal med Selvaag Pluss Service AB
 - Uthyrning av garage till Symfoni Parkering AB
- C** Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Svea Artilleri 25 genom att köpa samtliga andelarna i Drillen och Elorgeln ekonomiska föreningar, vilka var tidigare ägare till fastigheten. Fastigheten har överföras till bostadsrättsföreningen till bokfört värde genom överlåtelse av fastigheten.
- Anskaffningsvärdet för andelarna har skrivits ner med 590 913 000 kr och värdet på fastigheten har skrivits upp med motsvarande belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde marknadsvärdet.
- Fastighetsinnehavet kommer att ha ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga, motsvarande det uppskrivna beloppet. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Skatteskulden värderas till noll kronor eftersom syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostäder och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden. Skulle bostadsrättsföreningen ändå överlåta fastigheten till någon annan faller den uppskjutna skatten ut till betalning. Den latent skatten beräknas till 126 455 000 kr med utgångspunkt från gällande skattesats 2019.
- D** Bilaga 1, Resultaträkning för första verksamhetsåret för Symfoni & Serenad Lounge AB
- E** Uppgifterna i denna ekonomiska plan hänför sig till de förutsättningar som gällde vid tidpunkten för upprättandet.
- F** I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

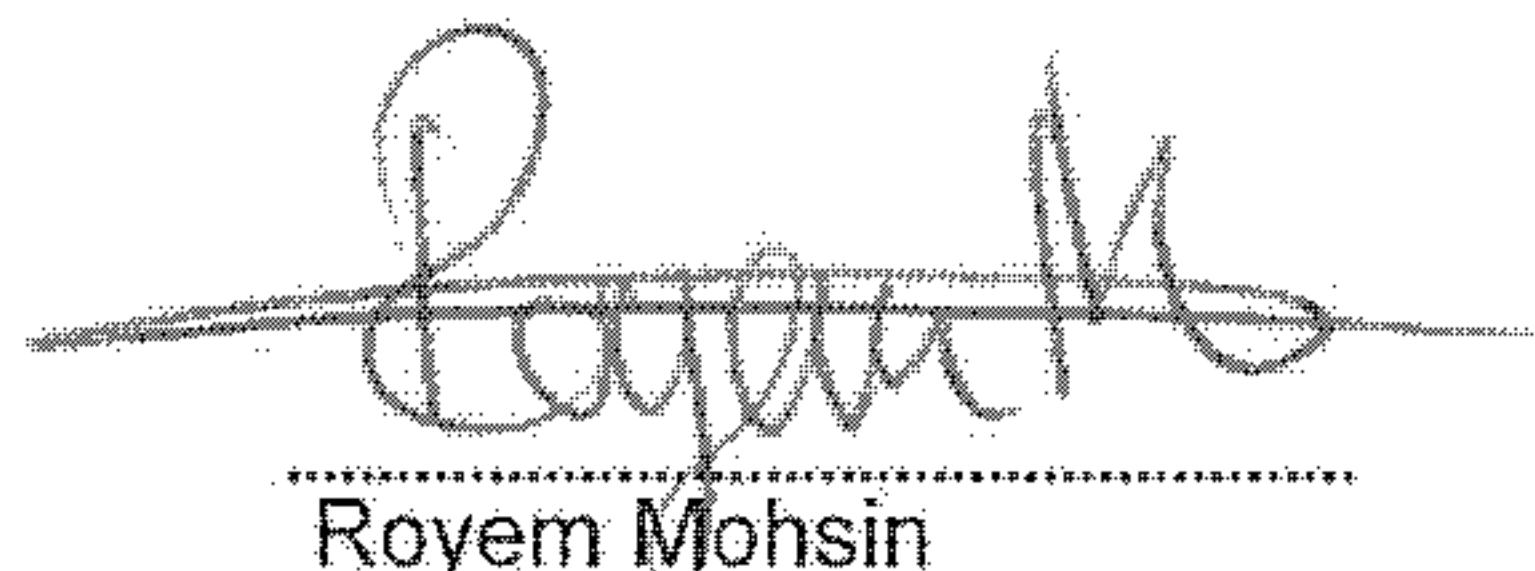
Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Solna, 2019-02-06

Ort och datum


Maria Wideroth


Björn Isaksson


Royem Mohsin

Bilaga 1 till Brf Svea Symfonis Ekonomiska Plan

Budget för Symfoni & Serenad Lounge AB År 1

Intäkter

Hyresintäkt indexerad del	651 200
Hyresintäkt hyrestillägg	256 800
Summa Intäkter	908 000

Kostnader

Skötsel	27 000
El, Värme, VA och avfall	93 800
Övrigt fastighet	56 000
Administration	42 000
Fastighetsskatt	163 000
Avskrivningar	515 000
Räntor	0
Summa kostnader	896 800

Resultat	11 200
-----------------	---------------

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Svea Symfoni, orgnr. 769631-6657, Stockholms kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2019-02-06, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

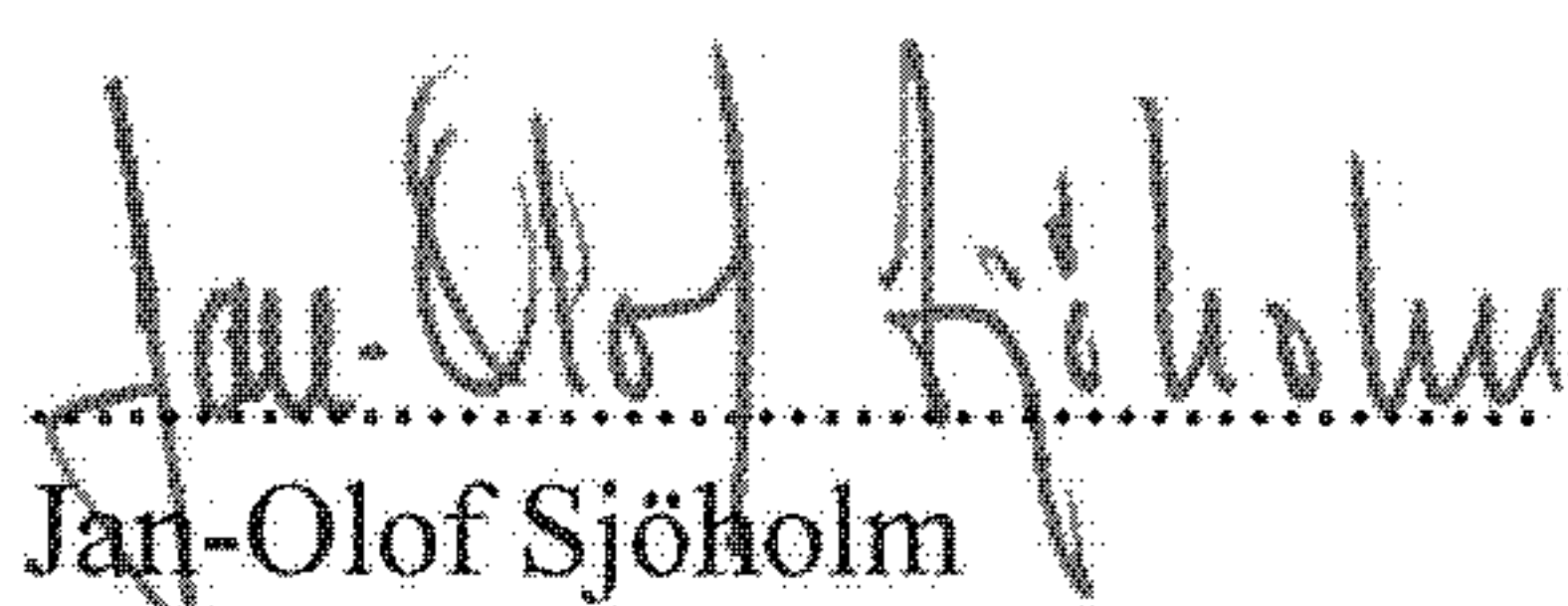
Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

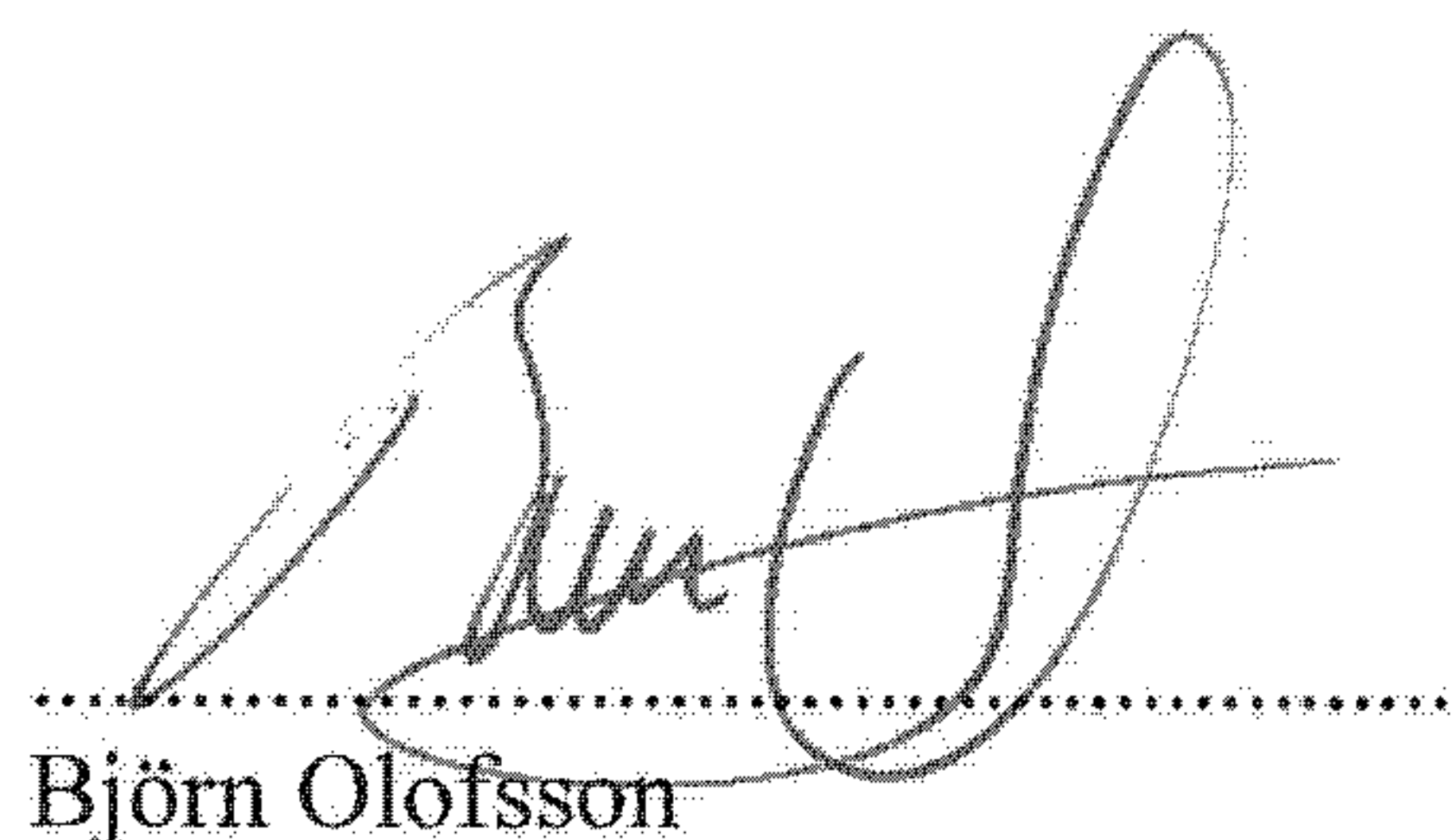
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

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.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder

Stockholm den 6 februari 2019


Jan-Olof Sjöholm


Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg dat 2019-02-06 för Brf Svea Symfoni

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2018-06-12
Föreningens Stadgar registrerade 2018-05-22
Bankoffert 2019-01-23
Fastighetsfakta 2019-01-30
Bygglov 2016-05-26
2 st Köpekontrakt 2017-01-19
2 st Köpebrev 2017-03-21
2 st Andelsöverlåtelseavtal 2017-01-19
2 st Andelsöverlåtelseavtal-Rättelse och tillägg 2017-12-22
Överenskommelse om slutreglering av köpeskilling för samtliga andelar 2019-02-06
Avtal om överlåtelse av rörelse 2017-03-21
Aktieöverlåtelseavtal 2017-01-19
Exploateringsavtal mark 2011-02-04
Totalentreprenadkontrakt 2017-01-19
Överenskommelse om investeringsmoms 2017-01-19
Balansräkning S & S Lounge AB
Anskaffningskostnad färdig 3D-fastighet (Svea Artilleri 28)
Sammanställning Anskaffningskostnad färdig fastighet
Fastställande av slutlig anskaffningskostnad 2019-02-06 (2 st)
Förbindelse från Veidekke ASA, Convea b.utv. AB, ALFAB Göteborg 4 ABAB 2018-08-17
Beräkning av tax.värde
Beräkning driftkostnader 2019-01-29
Intyg från mäklare 2019-01-31
Komponentavskrivningsplan enl. K3
Sammanställning av nya GA och Servitut
Beskrivningar av GA och Servitut inkl. situationsplaner
Avtal om GA 2019-11-21
Situationsplan, planritningar
Energiberäkning