

**EKONOMISK PLAN**  
**för**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**STRATO SÖDERMALM**  
Organisationsnummer 769632-2457

Stockholms kommun

1. Allmänt
2. Fastighetsbeskrivning
3. Föreningens anskaffningskostnad
4. Preliminär finansieringsplan
5. Nyckeltal
6. Driftskostnader
7. Fastighetsskatt/avgift
8. Lägenhetsredovisning
9. Ekonomisk prognos
10. Känslighetsanalys



## 1. ALLMÄNT

Bostadsrättsföreningen Strato Södermalm, Stockholms kommun, Stockholms län med org.nr. 769632-2457 som registrerats hos Bolagsverket 2016-05-10 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Beskrivning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

Föreningen köpte i mars 2017 fastigheten Tobaksmonopolet 3 i Stockholms kommun genom transportköp från ett helägt dotterbolag, som därefter likviderats. Detta medför att det skattemässiga anskaffningsvärdet på fastigheten kommer att understiga det bokföringsmässiga anskaffningsvärdet, vilket innebär skattemässiga konsekvenser om bostadsrättsföreningen i framtiden säljer fastigheten. Uppskattad skillnad mellan bokföringsmässigt och skattemässigt anskaffningsvärde är ca 200 Mkr.

Under 2020 har fastigheten Tobaksmonopolet 3 klyvts till tre nya fastigheter varav två har avyttrats genom försäljning av dotterbolag. Efter klyvningen och avyttringen äger Brf Strato Södermalm Tobaksmonopolet 12. Vid tillfället för föreningens förvärv innehöll fastigheten inte några bostadshyresgäster. Föreningen uppför på marken 88 lägenheter i flerbostadshus i bostadsrättsform samt lokalytor.

Bostadsrättsföreningen Strato Södermalm har köpt totalentreprenad av CA Entreprenad AB som i sin tur har entreprenadavtal mot Zengun AB. I samband med godkänd slutbesiktning, och förutsatt att övriga villkor är uppfyllda i avtalet, kommer garantiansvaret mot föreningen övergå till Zengun AB.

Föreningen kommer att redovisa enligt regelverket K2.

I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetens förvärv och uppförande av lägenheter på redovisade kostnader i avtal. Som garanti för att föreningens totala anskaffningskostnad kommer att överstämja med vad som anges i denna ekonomiska plan har CA Fastigheter AB lämnat en separat garantiutfästelse som intygsgivarna av den ekonomiska planen tagit del av. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2§.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas påbörjas i september 2021. Tillträde påbörjas i oktober 2021.

Föreningens årliga kostnader fördelas efter lägenheternas andelstal. Varje bostadsrättshavare svarar enskilt för avgifter och kostnader för hemförsäkring, hushållsel, samt kostnader för tjänster som bredband, telefoni och TV.

Beskrivning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden utifrån beräkningar samt för vissa poster offerter.

## 2. Fastighetsbeskrivning

Fastighetsbeteckning: Tobaksmonopolet 12  
Adress: Maria Skolgata 93, Maria Skolgata 95, Maria Bangata 10  
Kommun: Stockholm  
Markareal: 365  
Byggnadsår: 2021  
Våningar: 19  
Antal byggnader: 1 st  
Lägenhetsyta: 5 206 kvm enligt uppmätning på ritning  
Lokalyta: 214 kvm LOA enligt uppmätning på ritning  
Bostadsrättsform: Åkta bostadsrättsförening  
Tomtmark: Friköpt  
Detaljplan aktnummer: 0180K-P2010-00977  
Gemensamhetsanläggningar: Tobaksmonopolet GA:12, andelstal 1/3, ändamål: innergård, gårds- och terrassbjälklag, ramp, anläggningar för avledning av spillvatten och dagvatten, belysningsanläggningar.  
Tobaksmonopolet GA:13, andelstal 72/100, ändamål: anordning för hushållsavfallshantering, grovsoprum.  
Tobaksmonopolet GA:14, andelstal 1/2, ändamål: teknikrum med sprinklercentral, inkommande vattenservis och spillvattenanläggningar, batteri-, ups,- och el-rum.

Servitut: Avtals servitut akt: 0180-86/73.2  
Officialservitut akt: 0180K-2019-15608.5  
Officialservitut akt: 0180K-2019-15608.14  
Officialservitut akt: 0180K-2019-15608.21  
Officialservitut akt: 0180K-2019-15608.11  
Officialservitut akt: 0180K-2019-15608.20  
Officialservitut akt: 0180K-2019-15608.2  
Officialservitut akt: 0180K-2019-15608.13  
Officialservitut akt: 0180K-2019-15608.6  
Officialservitut akt: 0180K-2019-15608.8  
Officialservitut akt: 0180K-2019-15608.10  
Officialservitut akt: 0180K-2019-15608.19  
Officialservitut akt: 0180K-2019-15608.7

Bygglov: Beviljat, 2018-07-19

### Byggnadsbeskrivning

Antal lägenheter: 88  
Grundläggning: Platta på mark, pålad.  
Bjälklag: Plan 07-09 HDF bjälklag. Plan 10-28 Betong/Filigranbjälklag  
Ytterväggar: Sandwichväggar av betong.  
Lägenhetsskiljande väggar: Betong mellan alla förutom 24-27 01 och 02 där det är plyfa/gips.  
Taktäckning: Takterrass med betongplattor  
Balkonger: Prefabricerade betongelement, smidesräcke med glasboxar i Aluminium  
Fönster: Träfönster med aluminiumbeklädd utsida

### **Gemensamma anordningar**

Uppvärmning:	Vattenburen golvvärme i alla lägenheter. Våtrummen som inte ligger mot yttervägg utföres med elburen komfortvärme
Ventilation:	Lägenhetsaggregat med till- och frånluft med återvinning
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
El:	Individuella underelmätare för varje lägenhet. Kostnaden kommer faktureras föreningen som i sin tur kommer debitera respektive medlem. El för föreningens gemensamma ytor belastar bostadsrättsföreningen.
Internet/TV/telefoni:	Fastigheten är ansluten med fiber.
Parkering:	Inga parkeringsplatser finns för nyttjande inom föreningen. Möjlighet att hyra parkeringsplats finns i grannfastighet.
Miljörum:	Gemensamt miljörum (grovsoprum) samt sopkasuner, delas med intilliggande bostadsrättsförening.

### **Lägenhetsbeskrivning**

Invändigt tak:	Målade betongtak
Invändiga väggar:	Målade betongväggar, Granit/keramik i bad/WC/Dusch
Golv:	Enstavsparkett från Kährs Horizon alternativt granitkeramik Fjord Sand beroende på rum
Vitvaror:	Integrerade diskmaskiner och kyl/frys från Siemens. Induktionshäll och ugn med integrerad mikro, bredd 600 från Siemens i alla lägenheter förutom lägenheter 2303/2403/2503/2603/2703 där det är 900 ugn och induktionshäll med separat mikro. De integrerade diskmaskinerna är 45 cm breda i lägenheterna -02,-03, -04 och -05 på våning 2-13 resterande lägenheter har 60 cm breda diskmaskiner.
Fläkt:	Miele i vån 2-13. Siemens i vån 14-18. Lgh 2303/2403/2503/2603/2703 fläkt från Gaggenau
Tvättutrustning:	Kombimaskiner i vån 2-13 från Siemens. Separata tvätt- och torkmaskiner i vån 14-18 från Siemens
Klädförvaring/garderober:	Garderober i hall eller sovrum.
Utrustning kök:	Kyl och frys. Ugn och diskmaskin.
Utrustning badrum:	Dusch och toalett. Badkar finns i 2302,2303 2402,2403, 2502,2503, 2602,2603, 2702,2703, 2801

### 3. FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Beräknat markköp, markentreprenad, samt aktier	456 939 465
Beräknad lagfartskostnad	183 150
Beräknade pantbrevskostnader	1 353 615
Beräknad entreprenadkostnad husbyggnation	360 334 500
<b>Summa, kr</b>	<b>818 810 730</b>

Beräknat rörelsekapital i föreningen	200 000
<b>Att finansiera, kr*</b>	<b>819 010 730</b>

### 4. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Taxeringsvärdet beräknas totalt bli 242 894 000 kr  
varav 235 000 000 kr beräknas avse bostäder och 7 894 000 kr beräknas avse lokaler.  
Fördelningen mellan byggnad och mark beräknas vara ca 92 Mkr på mark och ca 150 Mkr på byggnad.

Fastigheten kommer efter färdigställandet att försäkras med fullvärdesklausul och innehålla styrelseansvarsförsäkring.

	Lån Kronor	Ränta	Amort	Kapitalkostn inkl amort
Bottenlån 1 (bindningstid 3 år)**	33 840 365	2,38%	169 202	974 603
Bottenlån 2 (bindningstid 5 år)**	33 840 365	2,62%	169 202	1 055 819
Total belåning/genomsnittlig ränta	67 680 730	2,50%		
* Insats/upplåtelseavgift	751 330 000			
<b>Summa finansiering</b>	<b>819 010 730</b>		<b>338 404</b>	<b>2 030 422</b>

**Total kapitalkostnad 2 030 422**

\* Föreningen har utöver insatsen tagit ut upplåtelseavgifter vilket medfört att föreningens anskaffningskostnad förändrats med samma belopp. I det fall att föreningen utöver insatserna och angiven upplåtelseavgift i denna ekonomiska plan tar ut ytterligare upplåtelseavgift kommer föreningens anskaffningskostnad att förändras med samma belopp. Om föreningen inte tar ut den i ekonomiska planen angivna upplåtelseavgiften kommer anskaffningskostnaden att minskas med motsvarande belopp.

\*\* Ovanstående räntekostnader är kalkylerade utifrån offert från Svenska Handelsbanken, daterad 2021-06-30, med påslag om ca 1,3 %-enheter för att täcka in risk för eventuella räntehöjningar fram till att lånen kommer att lyftas. Vid teckning av lån kan annan fördelning komma att bli aktuell om det anses gynna föreningen. Säkerhet för lånen skall utgöras av pantbrev. Amortering planeras med progressiv plan och ökar med 1,28 % varje år. Med en amortering år 1 på 338 404 kr innebär detta total amortering av lånet på 100 år.

I erhållen offert från Handelsbanken framgår att banken endast belånar yta som avses vara bostadsyta. Lokalytan förblir därmed obelånad. På grund av detta ska inte tas hänsyn till räntekostnaderna i beräkning av avgiften för den bostadsrätt som är lokal.

Avskrivningar: Föreningen skall enligt lag göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte dess likviditet. För närvarande täcks inte kostnaden för avskrivningar i årsavgiften. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften. Avskrivning kommer ske enligt K2. Avskrivning på 1 % av byggnadsvärde vilket ger en avskrivningstid på 100 år.

### 5. NYCKELTAL (SEK)

Anskaffningskostnad exkl rörelsekapital per kvm BOA och LOA	151 044
Belåning per kvm BOA	13 000
Belåning per kvm LOA	0
Insats/upplåtelseavgift per kvm	138 607
Driftkostnader per kvm (BOA, LOA) år 1	283
Årsavgift per kvm år 1 i genomsnitt	698
Avsättning till underhåll per kvm år 1	45
Avskrivning per kvm år 1	906
Kassaflöde per kvm år 1	48

## 6. DRIFTSKOSTNADER

Yta BOA:	5 206			
Yta LOA:	214			
	5 420			
		kr	kr/kvm BOA	kr/kvm LOA
Värme		-487 819	-90	-90
Vatten och avlopp		-156 186	-30	0
Elektricitet (belysning i trappa, garage och sophus mm)		-104 124	-20	0
Snöröjning och yttre skötsel		-54 202	-10	-10
Avfall		-135 505	-25	-25
Inre skötsel o service		-162 606	-30	-30
Förvaltning, ekonomisk		-135 505	-25	-25
Försäkringar		-60 211	-11	-11
Övrigt/reserv		-102 396	-19	-19
<b>Summa drift</b>		<b>-1 398 555</b>	<b>-260</b>	<b>-210</b>
Administrationskostnader		-54 202	-10	-10
Styrelse- och revisorsarvode		-81 303	-15	-15
<b>Summa administration</b>		<b>-135 505</b>	<b>-25</b>	<b>-25</b>
<b>Summa drift och administration</b>		<b>-1 534 060</b>	<b>-285</b>	<b>-235</b>
<b>Avsättning för yttre underhåll</b>		<b>-243 909</b>	<b>-45</b>	<b>-45</b>
<i>45 kr/kvm BOA och LOA</i>				

Avsättning till fond ska enligt stadgarna ske årligen med belopp som första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan.

Driftskostnaderna är uppskattade utifrån erfarenhet från likvärdiga fastigheter.

Hushållsel och avgifter för eventuella tjänster för fiber för leverans av internet och tv kommer att betalas separat av respektive lägenhetsinnehavare. Föreningen har handlat upp fibertjänster centralt. Föreningen har handlat upp försäkring utan kollektivt bostadsrättstillägg. Respektive lägenhetsinnehavare behöver utöver hemförsäkring teckna eget bostadsrättstillägg.

Kostnaderna för vatten och elektricitet avseende lokaldelarna kommer beskostas av varje respektive lokalhyresgäst, vilket innebär att de kostnaderna inte finns med i sammanställningen ovan och inte är en del i denna kostnadskalkyl.

## 7. FASTIGHETSSKATT/AVGIFT

Fastighetsskatt/kommunal avgift för flerbostadshus uppgår för närvarande till 0,30 % av taxeringsvärdet, dock f n när denna kalkyl upprättas max 1 459 kr/lägenhet. För nybyggda fastigheter utgår ingen fastighetsskatt/avgift under de 15 första åren.

Fastighetsskatten är 1,0 procent av taxeringsvärdet för alla byggnadsenheter med lokaler. Fastighetsskatten kommer betalas av bostadsrättshavaren av vilken fastighetsskatten avser och är därav inte med som en kostnad i föreningens ekonomiska prognos.

## 8. LÄGENHETS- OCH LOKALREDOVISNING

Lån i förening: 13 000  
 Driftskostnader ex finansiering 283 (BOA, LOA)  
 Årsavgift, snitt 698  
 Ränta förening 2,50%

Viktning andelstal BOA: 0,5  
 Antal lgh: 88  
 Storlek 0,5  
 Antal lgh 0,5

	Lgh nr	B(L)OA (kvm):	Rum	Vån	Andelstal	Total insats och upplavg. (kr) **	Insats	Upplåtelse-avgift	Insats inkl upplavg (kr/m2)	Lån i förening kr ***	Lån i förening (kr/m2)	Summa kostnad inkl lån (kr/m2)	Summa insats och lån	Årsavgift*	Månadsavgift	Avg / kvm
<b>Höghuset:</b>																
Entréplan/bottenvåning																
Lokal på 205 kvm (10)																
	A	214	-	1	0,0160	10 000 000	8 000 000	2 000 000	46 650	0	0	46 650	10 000 000	60 537	5 045	282
Plan 2 (11)																
	1101	48	2	2	0,0102	4 780 000	3 824 000	956 000	99 026	627 510	13 000	112 026	5 407 510	38 413	3 201	796
	1102	27	1	2	0,0081	2 780 000	2 224 000	556 000	103 615	348 790	13 000	116 615	3 128 790	30 747	2 562	1 146
	1103	55	2	2	0,0108	5 200 000	4 160 000	1 040 000	94 374	716 300	13 000	107 374	5 916 300	40 855	3 405	741
	1104	55	2	2	0,0108	5 200 000	4 160 000	1 040 000	94 374	716 300	13 000	107 374	5 916 300	40 855	3 405	741
	1105	37	2	2	0,0091	3 880 000	3 104 000	776 000	103 966	485 160	13 000	116 966	4 365 160	34 498	2 875	924
	1106	60	3	2	0,0113	5 980 000	4 784 000	1 196 000	99 220	783 510	13 000	112 220	6 763 510	42 703	3 559	709
Plan 3 (12)																
	1201	48	2	3	0,0102	5 250 000	4 200 000	1 050 000	108 538	628 810	13 000	121 538	5 878 810	38 449	3 204	795
	1202	27	1	3	0,0081	3 360 000	2 688 000	672 000	125 186	348 920	13 000	138 186	3 708 920	30 750	2 563	1 146
	1203	55	2	3	0,0108	5 720 000	4 576 000	1 144 000	103 717	716 950	13 000	116 717	6 436 950	40 873	3 406	741
	1204	55	2	3	0,0108	5 720 000	4 576 000	1 144 000	103 717	716 950	13 000	116 717	6 436 950	40 873	3 406	741
	1205	37	2	3	0,0091	4 300 000	3 440 000	860 000	115 127	485 550	13 000	128 127	4 785 550	34 508	2 876	924
	1206	60	3	3	0,0113	6 510 000	5 208 000	1 302 000	107 728	785 590	13 000	120 728	7 295 590	42 761	3 563	708
Plan 4 (13)																
	1301	48	2	4	0,0102	5 410 000	4 328 000	1 082 000	111 846	628 810	13 000	124 846	6 038 810	38 449	3 204	795
	1302	27	1	4	0,0081	3 470 000	2 776 000	694 000	128 661	350 610	13 000	141 661	3 820 610	30 797	2 566	1 142
	1303	55	2	4	0,0108	5 880 000	4 704 000	1 176 000	106 099	720 460	13 000	119 099	6 600 460	40 969	3 414	739
	1304	55	2	4	0,0108	5 880 000	4 704 000	1 176 000	106 099	720 460	13 000	119 099	6 600 460	40 969	3 414	739
	1305	37	2	4	0,0091	4 410 000	3 528 000	882 000	117 726	486 980	13 000	130 726	4 896 980	34 548	2 879	922
	1306	60	3	4	0,0113	6 880 000	5 504 000	1 376 000	113 851	785 590	13 000	126 851	7 665 590	42 761	3 563	708
Plan 5 (14)																
	1401	48	2	5	0,0102	5 620 000	4 496 000	1 124 000	116 188	628 810	13 000	129 188	6 248 810	38 449	3 204	795
	1402	27	1	5	0,0081	3 570 000	2 856 000	714 000	132 369	350 610	13 000	145 369	3 920 610	30 797	2 566	1 142
	1403	55	2	5	0,0108	6 200 000	4 960 000	1 240 000	111 873	720 460	13 000	124 873	6 920 460	40 969	3 414	739
	1404	55	2	5	0,0108	6 200 000	4 960 000	1 240 000	111 873	720 460	13 000	124 873	6 920 460	40 969	3 414	739
	1405	37	2	5	0,0091	4 520 000	3 616 000	904 000	120 630	487 110	13 000	133 630	5 007 110	34 551	2 879	922
	1406	60	3	5	0,0113	7 000 000	5 600 000	1 400 000	115 837	785 590	13 000	128 837	7 785 590	42 761	3 563	708

Plan 6 (15)	1501	48	2	8	0,0102	5 880 000	4 704 000	1 176 000	121 563	628 810	13 000	134 563	6 508 810	38 449	3 204	795
	1502	27	1	6	0,0081	3 700 000	2 960 000	740 000	137 189	350 610	13 000	150 189	4 050 610	30 797	2 566	1 142
	1503	55	2	6	0,0108	6 510 000	5 208 000	1 302 000	117 467	720 460	13 000	130 467	7 230 460	40 969	3 414	739
	1504	55	2	6	0,0108	6 510 000	5 208 000	1 302 000	117 467	720 460	13 000	130 467	7 230 460	40 969	3 414	739
	1505	37	2	6	0,0091	4 620 000	3 696 000	924 000	123 332	486 980	13 000	136 332	5 106 980	34 548	2 879	922
	1506	60	3	6	0,0113	7 200 000	5 760 000	1 440 000	119 186	785 330	13 000	132 186	7 985 330	42 753	3 563	708
Plan 7 (16)	1601	48	2	7	0,0102	6 090 000	4 872 000	1 218 000	125 904	628 810	13 000	138 904	6 718 810	38 449	3 204	795
	1602	27	1	7	0,0081	3 780 000	3 024 000	756 000	140 156	350 610	13 000	153 156	4 130 610	30 797	2 566	1 142
	1603	55	2	7	0,0108	6 720 000	5 376 000	1 344 000	121 278	720 330	13 000	134 278	7 440 330	40 966	3 414	739
	1604	55	2	7	0,0108	6 720 000	5 376 000	1 344 000	121 278	720 330	13 000	134 278	7 440 330	40 966	3 414	739
	1605	37	2	7	0,0091	4 830 000	3 864 000	966 000	128 938	486 980	13 000	141 938	5 316 980	34 548	2 879	922
	1606	60	3	7	0,0113	7 400 000	5 920 000	1 480 000	122 456	785 590	13 000	135 456	8 185 590	42 761	3 563	708
Plan 8 (17)	1701	49	2	8	0,0102	6 250 000	5 000 000	1 250 000	128 153	634 010	13 000	141 153	6 884 010	38 592	3 216	791
	1702	27	1	8	0,0082	3 890 000	3 112 000	778 000	143 595	352 170	13 000	156 595	4 242 170	30 840	2 570	1 138
	1703	55	2	8	0,0108	7 040 000	5 632 000	1 408 000	127 053	720 330	13 000	140 053	7 760 330	40 966	3 414	739
	1704	55	2	8	0,0108	7 040 000	5 632 000	1 408 000	127 053	720 330	13 000	140 053	7 760 330	40 966	3 414	739
	1705	38	2	8	0,0091	5 150 000	4 120 000	1 030 000	136 823	489 320	13 000	149 823	5 639 320	34 612	2 884	920
	1706	61	3	8	0,0113	7 560 000	6 048 000	1 512 000	124 118	791 830	13 000	137 118	8 351 830	42 932	3 578	705
Plan 9 (18)	1801	49	2	9	0,0102	6 400 000	5 120 000	1 280 000	131 228	634 010	13 000	144 228	7 034 010	38 592	3 216	791
	1802	27	1	9	0,0082	3 940 000	3 152 000	788 000	145 441	352 170	13 000	158 441	4 292 170	30 840	2 570	1 138
	1803	55	2	9	0,0108	7 245 000	5 796 000	1 449 000	130 753	720 330	13 000	143 753	7 965 330	40 966	3 414	739
	1804	55	2	9	0,0108	7 245 000	5 796 000	1 449 000	130 753	720 330	13 000	143 753	7 965 330	40 966	3 414	739
	1805	38	2	9	0,0091	5 250 000	4 200 000	1 050 000	139 479	489 320	13 000	152 479	5 739 320	34 612	2 884	920
	1806	61	3	9	0,0113	7 720 000	6 176 000	1 544 000	126 786	791 570	13 000	139 786	8 511 570	42 925	3 577	705
Plan 10 (19)	1901	49	2	10	0,0102	6 560 000	5 248 000	1 312 000	134 509	634 010	13 000	147 509	7 194 010	38 592	3 216	791
	1902	27	1	10	0,0082	4 040 000	3 232 000	808 000	149 133	352 170	13 000	162 133	4 392 170	30 840	2 570	1 138
	1903	55	2	10	0,0108	7 450 000	5 960 000	1 490 000	134 452	720 330	13 000	147 452	8 170 330	40 966	3 414	739
	1904	55	2	10	0,0108	7 450 000	5 960 000	1 490 000	134 452	720 330	13 000	147 452	8 170 330	40 966	3 414	739
	1905	38	2	10	0,0091	5 360 000	4 288 000	1 072 000	142 402	489 320	13 000	155 402	5 849 320	34 612	2 884	920
	1906	61	3	10	0,0113	7 870 000	6 296 000	1 574 000	129 207	791 830	13 000	142 207	8 661 830	42 932	3 578	705
Plan 11 (20)	2001	49	2	11	0,0102	6 820 000	5 456 000	1 364 000	139 840	634 010	13 000	152 840	7 454 010	38 592	3 216	791
	2002	27	1	11	0,0082	4 100 000	3 280 000	820 000	151 347	352 170	13 000	164 347	4 452 170	30 840	2 570	1 138
	2003	55	2	11	0,0108	7 670 000	6 136 000	1 534 000	138 423	720 330	13 000	151 423	8 390 330	40 966	3 414	739
	2004	55	2	11	0,0108	7 670 000	6 136 000	1 534 000	138 423	720 330	13 000	151 423	8 390 330	40 966	3 414	739
	2005	38	2	11	0,0091	5 460 000	4 368 000	1 092 000	145 058	489 320	13 000	158 058	5 949 320	34 612	2 884	920
	2006	61	3	11	0,0113	8 140 000	6 512 000	1 628 000	133 640	791 830	13 000	146 640	8 931 830	42 932	3 578	705
Plan 12 (21)	2101	49	2	12	0,0102	7 040 000	5 632 000	1 408 000	144 351	634 010	13 000	157 351	7 674 010	38 592	3 216	791



	2102	27	1	12	0,0082	4 200 000	3 360 000	840 000	155 039	352 170	13 000	168 039	4 552 170	30 840	2 570	1 138
	2103	55	2	12	0,0108	7 770 000	6 216 000	1 554 000	140 227	720 330	13 000	153 227	8 490 330	40 966	3 414	739
	2104	55	2	12	0,0108	7 770 000	6 216 000	1 554 000	140 227	720 330	13 000	153 227	8 490 330	40 966	3 414	739
	2105	38	2	12	0,0091	5 560 000	4 448 000	1 112 000	147 715	489 320	13 000	160 715	6 049 320	34 612	2 884	920
	2106	61	3	12	0,0113	8 350 000	6 680 000	1 670 000	137 088	791 830	13 000	150 088	9 141 830	42 932	3 578	705
Plan 13 (22)	2201	49	2	13	0,0102	7 350 000	5 880 000	1 470 000	150 707	634 010	13 000	163 707	7 984 010	38 592	3 216	791
	2202	27	1	13	0,0082	4 410 000	3 528 000	882 000	162 791	352 170	13 000	175 791	4 762 170	30 840	2 570	1 138
	2203	55	2	13	0,0108	8 080 000	6 464 000	1 616 000	145 822	720 330	13 000	158 822	8 800 330	40 966	3 414	739
	2204	55	2	13	0,0108	8 080 000	6 464 000	1 616 000	145 822	720 330	13 000	158 822	8 800 330	40 966	3 414	739
	2205	38	2	13	0,0091	5 780 000	4 624 000	1 156 000	153 560	489 320	13 000	166 560	6 269 320	34 612	2 884	920
	2206	61	3	13	0,0113	8 610 000	6 888 000	1 722 000	141 356	791 830	13 000	154 356	9 401 830	42 932	3 578	705
Plan 14 (23)	2301	63	2	14	0,0115	9 540 000	7 392 000	2 148 000	151 766	817 180	13 000	164 766	10 357 180	43 629	3 636	694
	2302	119	3	14	0,0168	17 500 000	14 000 000	3 500 000	147 145	1 546 090	13 000	160 145	19 046 090	63 678	5 306	535
	2303	113	4	14	0,0163	17 950 000	14 360 000	3 590 000	158 359	1 473 550	13 000	171 359	19 423 550	61 682	5 140	544
Plan 15 (24)	2401	63	2	15	0,0115	9 450 000	7 560 000	1 890 000	150 334	817 180	13 000	163 334	10 267 180	43 629	3 636	694
	2402	119	3	15	0,0168	18 850 000	14 280 000	4 570 000	158 377	1 547 260	13 000	171 377	20 397 260	63 710	5 309	535
	2403	113	4	15	0,0163	18 700 000	14 560 000	4 140 000	165 282	1 470 820	13 000	178 282	20 170 820	61 607	5 134	545
Plan 16 (25)	2501	63	2	16	0,0115	9 660 000	7 728 000	1 932 000	153 675	817 180	13 000	166 675	10 477 180	43 629	3 636	694
	2502	119	3	16	0,0168	18 200 000	14 560 000	3 640 000	153 031	1 546 090	13 000	166 031	19 746 090	63 678	5 306	535
	2503	113	4	16	0,0163	18 480 000	14 784 000	3 696 000	163 064	1 473 290	13 000	176 064	19 953 290	61 675	5 140	544
Plan 17 (26)	2601	63	2	17	0,0115	9 870 000	7 896 000	1 974 000	157 016	817 180	13 000	170 016	10 687 180	43 629	3 636	694
	2602	119	3	17	0,0168	18 480 000	14 784 000	3 696 000	155 386	1 546 090	13 000	168 386	20 026 090	63 678	5 306	535
	2603	113	4	17	0,0163	18 750 000	15 000 000	3 750 000	165 446	1 473 290	13 000	178 446	20 223 290	61 675	5 140	544
Plan 18 (27)	2701	63	2	18	0,0115	10 700 000	8 160 000	2 540 000	170 220	817 180	13 000	183 220	11 517 180	43 629	3 636	694
	2702	119	3	18	0,0168	20 000 000	15 200 000	4 800 000	168 166	1 546 090	13 000	181 166	21 546 090	63 678	5 306	535
	2703	113	4	18	0,0163	20 200 000	15 360 000	4 840 000	178 241	1 473 290	13 000	191 241	21 673 290	61 675	5 140	544
Plan 19 (28)	2801	317	5	19	0,0355	75 000 000	60 000 000	15 000 000	236 668	4 119 700	13 000	249 668	79 119 700	134 463	11 205	424
<b>SUMMA BOA</b>		5 206			0,98	741 330 000	589 624 000	151 706 000	142 393	67 680 730	13 000	155 393	809 010 730	3 723 021	310 252	715
<b>SUMMA BO/LOA</b>		5 421			1,00	751 330 000	597 624 000	153 706 000	138 607	67 680 730	12 486	151 093	819 010 730	3 783 558	315 296	698

\* Årsavgiften inkluderar inte hushållsel och fibertjänster. Uppskattad kostnad för el är ca 7,0 kr/kvm/månad. Verklig förbrukning kan skilja sig från uppskattningen beroende på levnadsmönster. Uppskattad kostnad för hemförsäkring inkl. bostadsrättstillägg är från ca 250 kr/månad.

\*\* Föreningen har utöver insatsen tagit ut upplåtelseavgifter vilket medfört att föreningens anskaffningskostnad förändrats med samma belopp.

\*\*\* I erhållen offert från Handelsbanken framgår att banken endast belånar yta som avses vara bostadsyta. Lokalytan förblir därmed obelånad. På grund av detta ska inte tas inte hänsyn till räntekostnader i beräkning av avgiften för den bostadsrätt som är lokal.

\*\*\*\* Årsavgiften för lokalerna inkluderar inte vatten-, el eller fibertjänster. Uppskattad kostnad för vatten uppskattas till 50 kr/kvm/år. Uppskattad kostnad för el är ca 9,0 kr/kvm/månad.

Verklig förbrukning kan skilja sig från uppskattningen beroende på verksamhet.

## 9. EKONOMISK PROGNOIS

### Prognos avseende framtida driftsekonomin

Produktionskostnad PK	818 810 730	Lån i föreningen	67 680 730
Taxeringsvärde, beräknad	242 894 000	Lån i föreningen/kvm BOA	13 000
Bostadsarea	5 206	Insats inkl. uppl. avg/kvm i snitt	138 607
Lokalarea	214	Antagen inflation	2%
Avgift till föreningen i genomsnitt	698	Avgiftsutveckling	2%
Driftskostnad/kvm exkl. avs. till underhåll	283	Amortering progressiv	1,28%

Alla poster markerade med \* antas följa inflationen.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig ränta	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,90%	2,90%	2,90%
<b>KOSTNADER</b>								
Räntor	1 692 018	1 679 274	1 670 652	1 661 919	1 653 075	1 907 178	1 853 208	1 795 709
Avskrivningar	4 912 864	4 912 864	4 912 864	4 912 864	4 912 864	4 912 864	4 912 864	4 912 864
Driftskostnader*	1 534 060	1 564 741	1 596 036	1 627 957	1 660 516	1 693 726	1 870 011	2 064 643
Driftskostnader cykelförråd samt del i GA:n'	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570	40 376
Fastighetsavgift bostäder*	0	0	0	0	0	0	0	169 246
Fastighetsskatt lokat*	78 940	80 519	82 129	83 772	85 447	87 156	96 227	106 243
<b>INTÄKTER</b>								
Avgifter*	3 783 558	3 859 229	3 936 414	4 015 142	4 095 445	4 177 354	4 612 136	5 092 171
Intäkter övermattningslagenhet*	70 000	71 400	72 828	74 285	75 770	77 286	85 330	94 211
Ränteintäkter likvida medel	0	0	0	0	0	0	0	0
Intäkt fastighetsskatt på lokalytor	78 940	80 519	82 129	83 772	85 447	87 156	96 227	106 243
Årets resultat	-4 315 385	-4 256 851	-4 201 523	-4 145 150	-4 087 714	-4 292 252	-3 975 188	-3 796 457
Amorteringar	338 404	342 718	347 088	351 513	355 995	360 534	384 112	409 231
Akkumulerade amorteringar	338 404	681 122	1 028 210	1 379 723	1 735 718	2 096 252	3 969 058	5 964 339
Betalnetto före avsättning för underhåll	259 076	313 295	364 254	416 201	469 155	260 079	553 565	707 176
Avsättning för underhåll* 45 kr/kvm BOA och LOA	243 926	248 804	253 780	258 856	264 033	269 314	297 344	328 292
Betalnetto efter avsättning för underhåll	15 150	64 491	110 474	157 345	205 123	-9 235	256 221	378 884
Ingående saldo kassa	200 000							
Ack. likv. medel	459 076	772 371	1 136 625	1 552 825	2 021 981	2 282 060	4 451 724	8 006 551
Ack. avs. underh.	243 926	492 730	746 510	1 005 366	1 269 399	1 538 713	2 968 262	4 546 600

## 10. KÄNSLIGHETSANALYS

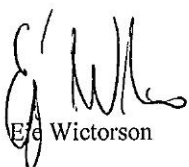
Antagen räntenivå 2,50%  
Antagen inflationsnivå 2,00%

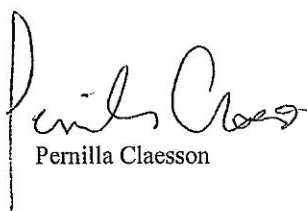
Erforderlig årsavgift (kr/kvm)*		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
1. Huvudscenario		698	712	726	741	756	771	851	939
Antagen inflationsnivå och									
2. Antagen räntenivå +	1%	828	845	861	879	896	914	1 009	1 114
3. Antagen räntenivå +	2%	958	977	997	1 017	1 037	1 058	1 168	1 289
Antagen räntenivå och									
4. Antagen inflationsnivå +	1%	701	716	730	744	759	774	855	944
5. Antagen inflationsnivå +	2%	705	719	733	748	763	778	859	949

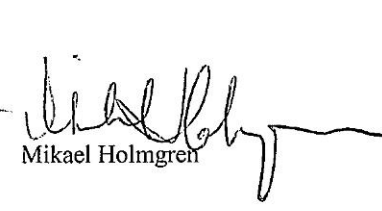
\* Erforderlig årsavgift för att uppnå samma betalnetto efter avsättningar till underhåll som i huvudscenariot

Bostadsrättsföreningen Strato Södermalm

Stockholm 2021-07-14

  
Eje Wictorson

  
Pernilla Claesson

  
Mikael Holmgren

2021072302956

## Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Strato Södermalm*, organisationsnummer 769632-2457, får härmed ge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en beräknad kostnad.

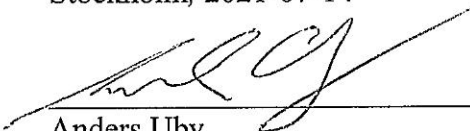
De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning att besöka fastigheten.

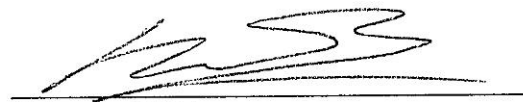
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen, som är daterad 2021-07-14, gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

Stockholm, 2021-07-14

  
Anders Uby

  
Kristofer Björk

*Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärdade intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.*

### ***Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga***

Bankoffert, Handelsbanken, 2021-06-30  
Beräkning taxeringsvärden 2021-07-13  
Bygglov, 2019-07-19  
Ekonomisk plan  
Försäkringsoffert, Länsförsäkringar, 2021-06-30  
Garanti osålda lägenheter, C A Fastigheter AB, 2021-06-21  
Intygsgiven kostnadskalkyl, 2020-10-19  
Planritningar  
Registreringsbevis, 2021-06-28  
Ritningar  
Situationsplan  
Stadgar registrerade 2020-11-03

Startbesked 2019-11-19  
Tilläggsavtal entreprenadkontrakt, 2021-03-16  
Totalentreprenadkontrakt C A Entreprenad AB, 2019-10-25  
Totalentreprenadkontrakt, Zengun AB, 2021-06-23  
Totalentreprenadkontrakt samverkan, Zengun AB, 2019-10-22  
Uppdragsavtal, Zengun AB, 2018-09-24  
Utdrag ur Fastighetsregistret, 2021-06-21