

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Svea Serenad

Organisationsnummer: 769631-6731

Nyckeltal för Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen

Insatser (genomsnitt)	115 399 kr/m ² Boarea
Upplåtelseavgifter (genomsnitt)	0 kr/m ² Boarea
Årsavgifter (genomsnitt)	859 kr/m ² Boarea
Räntekänslighet Årsavgift (Kalkylränta Bottenlån + 1%)	155 kr/m ² Boarea
Bostadsrättsföreningens lån	15 520 kr/m ² Boarea
Amortering och avsättning underhållsfond	188 kr/m ² Boarea
Energiförbrukning (Värme, Varmvatten, Fastighetsel)	95 kWh/m ² Boarea
Kalkylränta bostadsrättsföreningens lån	2,80 %
Hyra från garageplatser - Andel av omsättning	18,98 %



Bakgrund

Föreningens fastighet, Svea Artilleri 26, är beläget vid Nedre Gärdet i direkt anslutning till det nybyggda Kungliga Musikhögskolan. Föreningens fastighet utgör etapp 3 av Sveakvarterens bostadsdel. Etapp 1, Brf Svea Fanfar 1, var färdigställt år 2015 och etapp 2, Brf Svea Symfoni, kommer att färdigställas under år 2019.

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 63%.

Boende Service (Symfoni och Serenad Lounge AB)

Brf Svea Serenad tillsammans med Brf Svea Symfoni har valt att ingå ett långsiktigt samarbete med Selvaag Bolig 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 Bolig ASA kan bedriva serviceverksamheten. 3D Fastigheten ägs av Symfoni och Serenad Lounge AB som i sin tur ägs till lika delar av Brf Svea Serenad och Brf Svea Symfoni. 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 Serenad och Brf Svea Symfoni. 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 till lika delar av Brf Svea Serenad och Brf Svea Symfoni.

Fastigheten

Kommun:	Stockholm
Fastighetsbeteckning:	Svea Artilleri 26
Adress:	Melodislingan 38-52
Postadress:	115 51 Stockholm
Tomtareal:	8 063 m ²

Fastigheten innehas med äganderätt

Symfoni och Serenad Lounge AB (3D Fastigheten)

Fastighetsbildningsförrättning för Svea Artilleri 28 avseende 3D Fastigheten (Loungen) var klar per den 2019-03-05. 3D Fastigheten är belägen i markplan och entresolplan med gatuadress Löjtnantsgatan 9A och B. 3D Fastigheten är såld till Symfoni och Serenad Lounge AB. Fastigheten tillträdts under mars 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 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 AB:s 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 Serenad 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 Symfonis och Brf Serenads verksamhet och stadgar. Kostnader för basutbud av servicetjänster ingår i respektives förenings årsavgift (Plusserviceavgift) gentemot sina medlemmar. Härutöver skall Pluss Service mot ersättning kunna erbjuda ytterligare tjänster direkt till de boende i föreningarna.

Servitut under bildande:

SE:1	Trappa från Lidingövägen Belastar Svea Artilleri 12 Till förmån för Svea Artilleri 25-27	Förvaltas av Akademiska Hus AB Kostnaden belastar Akademiska Hus AB
SE:2	Gångväg Löjtnantsgatan-Valhallavägen-Lidingövägsbron Belastar Svea Artilleri 25-27 Till förmån för Stockholms Stad	Förvaltas av Brf Svea Fanfar 1, Brf Svea Symfoni och Brf Svea Serenad 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:6 Profäste 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
Till förmån för Svea Artilleri 25 och 28 Kostnaden belastar Brf Svea Symfoni och Symfoni & Serenad AB

Befintligt servitut:

- SE:5 Tunnelbaneentrén inne/ute
Belastar Svea Artilleri 27 Utvändig mark förvaltas av Brf Svea Fanfar 1, Brf Svea Symfoni och Brf Svea Serenad. Invändigt Region Stockholm.
Till förmån för Ladugårdsgärdet 1:29 Kostnad för utvändig skötsel 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 Serenad med preliminärt 24% och Akademiska Hus, Brf Svea Fanfar 1 och Brf Svea Symfoni 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 Serenad med preliminärt 21% och Vasakronan, Akademiska Hus, Brf Svea Fanfar 1 och Brf Svea Symfoni 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 Serenad med preliminärt 35% och Brf Svea Fanfar 1 och Brf Svea Symfoni med resterande 65%.
- Ga:7 Vatten, spillvatten och värme för 3D Fastigheten (bildad 2019-03-06)
Belastar Svea Artilleri 25 Förvaltas via delägarförvaltning.
Till förmån för Svea Artilleri 25 och 28 Kostnaden belastar Brf Svea Symfoni med 22/25 och Symfoni och Serenad Lounge AB med 3/25.
- Ga:8 Ventilation för 3D Fastigheten (Bildad 2019-03-06)
Belastar Svea Artilleri 25 Förvaltas via delägarförvaltning.
Till förmån för Svea Artilleri 25 och 28 Kostnaden belastar Brf Svea Symfoni med 19/20 och Symfoni och Serenad Lounge AB med 1/20.
- Ga:9 Garage
Belastar Svea Artilleri 25-26 Förvaltas via delägarförvaltning.
Till förmån för Svea Artilleri 25-26 Kostnader och intäkter fördelas mellan Brf Svea Symfoni med preliminärt 70/144 delar och Brf Svea Serenad med 74/144 delar.
- Ga:10 Återvinningsrum
Belastar Svea Artilleri 25 Förvaltas via delägarförvaltning.
Till förmån för Svea Artilleri 25-26 och 28 Kostnaden belastar Brf Svea Serenad med preliminärt 48% och Brf Svea Symfoni och Symfoni och Serenad Lounge AB med resterande 52%.

Ga:12	Spill-, färsk- och dagvattenledningar Belastar Svea Artilleri 25 och 27 Till förmån för Svea Artilleri 25-28	Förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden belastar Brf Svea Serenad med preliminärt 40% och Brf Svea Fanfar 1, Brf Svea Symfoni och Symfoni och Serenad Lounge AB med resterande 60%.
Ga:13	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 Serenad med preliminärt 1/3 och Brf Svea Fanfar 1 och Brf Svea Symfoni 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	2020
Boarea	10 518,0 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 alla våtutrymmen förutom separat WC. Går på hushållsel.
Varmvatten	Via fjärrvärme.
Ventilation	FTX (Från- och tilluftsvärme med värmeåtervinning).
Elinstallation	Elcentral med automatsäkringar, jordfelsbrytare. Enskilda abonemang.
Media	Gemensamt uttagsnät för data, TV och telefoni med RJ45-uttag. Utagsnätet uppkopplas till korskopplingspanel i IT-skåp som placeras tillsammans med elcentral.

Byggnadsbeskrivning gemensamma utrymmen

Hiss	Finns i alla trappuppgångar.
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. Källsortering vid Löjtnantsgatan.
Tvättstuga	Finns ej.
Parkering	Garage i två plan.
Förråd	Alla lägenheter har förråd i källarplan

Lägenhetsbeskrivning*

Allmänt om lägenheten

Rumshöjd	Rumshöjd ca 2,60 m, lokalt har vissa lägenheter ca 2,40 m. Rumshöjd i hallar och badrum ca 2,30 - 2,40 m pga installationer. Några kök har rumshöjd 2,30 - 2,40 m. Se bofaktablad.
Lägenhetsdörr	Säkerhetsdörr, säkerhetsklass 2.
Golv	Enstavsparkett, ek mattlackad.
Socklar	Målade socklar, målade i kulör NCS S 1502-Y.
Väggar	Målade väggar, kulör NCS S 2002-Y.
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 1502-Y.
Dörrfoder och lister	Målas i kulör NCS S 1502-Y.
Smygar vid fönster	Målade i vit kulör.
Fönsterbänkar	Ljusgrå Kalksten. Slipad.
Garderober	Släta vita luckor, inredning med hylla och klädstång. Vit stomme.

Skjutdörrsgarderaber	Släta i kulör NCS S 2002-Y, inredning med skena i metall. Inredning med hylla och klädstång.
Klädkammare	Inredning med hylla och klädstång.
Hall	Klinkergolv, Granitkeramik Ljusgrå 300x600mm, halvförskjutning.

Kök

Snickerier	Släta luckor, köksinredning från SieMatic.
Bänkskiva	Stenkomposit.
Diskbänk	Underlimmad singelho.
Vitvaror	Energisnåla vitvaror i svart från Miele. I grundstandard ingår induktionshäll, diskmaskin inbyggnadsugn, mikrovågsugn, kyl och frys från Miele samt integrerad fläkt.
Stänkskydd	Stenkomposit.
Belysning	Ljuslist monterad i underkant av väggskåp.
Köksblandare	Engreppsblandare med pull-out duschfunktion.

WC / BAD

Golv	Klinker Granitkeramik, Ljusgrå 150x150 mm halvförskjutning.
Väggar	Kakel Vit 300x300 mm, kvartsförskjutning.
Porslin	Vägghängd wc.
Glasvägg	INR ARC (förekomst framgår av bofaktablad).
Draperistång	I metall (förekomst framgår av bofaktablad).
Tvättställ	Kommod INR enkelbassäng, kulör NCS S 4005-Y och limmad spegel med belysning ovan.
Tvättställsblandare	Engreppsblandare.
Handdukstork	Sanova Bolton, elburen.
Vitvaror	Tvättmaskin och torktumlare från Miele, mindre lägenheter har kombimaskin TT/TM. Se bofaktablad.
Övrigt	Handduksstång, handdukskrok, pappershållare.

SEPARAT WC

Golv	Klinker Granitkeramik, Ljusgrå 150x150 mm halvförskjutning.
Väggar	Målade NCS S 0500-N.
Porslin	Vägghängd wc Catalano.
Spegel	Limmad spegel med belysning ovan från Anell.
Tvättställ	Enkelbassäng
Tvättställsblandare	Engreppsblandare.
Övrigt	Handdukskrok och pappershållare.

DUSCH / WC

Golv	Klinker Granitkeramik, Ljusgrå 150x150 mm halvförskjutning.
Väggar	Kakel Vit 300x300 mm halvförskjutning.
Porslin	Vägghängd wc.
Duschplats	Draperistång i metall.
Duschblandare	Placering 110 cm ovan golv.
Duschset	Grohe Euphoria, Cosmopolitan.
Tvättställ	Kommod INR, kulör NCS S 4005-Y tvättställ i vissa lägenheter. Se bofaktablad.
Tvättställsblandare	Engreppsblandare.
Övrigt	Handdukskrok, handduksstång och pappershållare.

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

Lägenheter

Lägenhetstyp	Antal
2 RoK	5
2 RoK	49
3 RoK	35
4 RoK	25
5 RoK	13
6 RoK	2
Summa	129

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:9 (se ovan) tillgång till 74 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 2021 (tkr)

	Bostäder	Garage	Totalt
Mark	263 041	0	263 041
Byggnad	320 200	15 220	335 420
Totalt	583 241	15 220	598 461

Taxeringsvärdet är preliminärt och beräknas öka i takt med inflationen.

Upplåtelse

Föreningen avser upplåta alla lägenheter med bostadsrätt. Upplåtelse kommer att ske trapphusvis enligt nedan:

Melodislingan 40 (Hus 9):	April, 2019
Melodislingan 44 (Hus 10):	September, 2019
Melodislingan 48 (Hus 11):	November, 2019
Melodislingan 52 (Hus 12):	Februari, 2020

Hysesavtal för garageplatser tecknas löpande i takt med inflyttning.

Inflyttning

Inflyttning kommer att ske etappvis enligt nedan

Melodislingan 40 (Hus 9):	December, 2019
Melodislingan 44 (Hus 10):	Mars, 2020
Melodislingan 48 (Hus 11):	Maj, 2020
Melodislingan 52 (Hus 12):	Augusti, 2020

Anskaffningskostnad för föreningens fastighet

Kostnad för förvärv av föreningens fastighet*	590 326 tkr
Kostnad för entreprenadavtal	772 608 tkr
Totalt slutligt känd anskaffningskostnad för föreningens fastighet**	1 362 934 tkr
Kostnad för 50% av Loungebolagets förvärv av 3D Fastighet***	28 930 tkr
Anskaffningskostnad för föreningens fastighet och andel i 3D Fastighet	1 391 864 tkr

*) Fastigheten, exploateringskostnader samt andelar i ekonomiska föreningar

**) Projektbolaget Selveid AB har ställt ut en förbindelse som garanterar att Bostadsrättsföreningens sammanlagda anskaffningskostnad för fastighet och entreprenadavtal enligt ovan inte överstiger 1 391 864 tkr

***) Motsvarar Brf Svea Serenads 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)	590 326 tkr
Bokfört värde byggnad (preliminärt)*	762 407 tkr
Summa bokfört värde	1 352 733 tkr

Bokfört värde är reducerat med investeringsmoms för garaget om 10 201 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)	833 207 tkr
---	-------------

Finansiering

Anskaffningskostnaden reducerad med investeringsmoms garage och del i 3D Fastighet finansieras genom medlemmarnas insatser och bostadsrättsföreningens lån. Brf Svea Serenads 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 inomläge.

Medlemmarnas insatser	1 213 770 tkr
Bottenlån	163 238 tkr
Summa finansiering	1 377 008 tkr
Varav finansiering av föreningens fastighet	1 352 733 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	163 238	2,80	4 571	1 353	5 924	kalkylerad ränta*
Summa kapital	163 238	2,80	4 571	1 353	5 924	

*) Aktuell bottenlåneränta från Nordea, datum 2019-03-04; 3 månader - 0,73%, 2 år - 0,95%, 5 år - 1,44%.

Definitiv ränta och räntebindningstid fastställs vid slutplacering av bottenlån, preliminärt vinter 2020/2021.

Driftutbetalningar

Uppvärmning*	773 tkr	preliminär
Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning*	585 tkr	preliminär
Renhållning och återvinning*	183 tkr	preliminär
VA-utbetalningar*	146 tkr	preliminär
Fastighetsel*	220 tkr	preliminär
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring*	84 tkr	preliminär
Fastighetsskatt garage	152 tkr	preliminär
Plusserviceavgift*	2 270 tkr	preliminär
Brandlarm i alla lägenheter*	153 tkr	preliminär
Garagehyresförvaltning*	227 tkr	preliminär
Basutbud TV	0 tkr	
Övriga utbetalningar*	127 tkr	preliminär
Summa driftutbetalningar	4 921 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 *

Summa fondavsättning 620 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	5 924 tkr
Drift	4 921 tkr
Fondavsättning	620 tkr
Summa utbetalningar	11 465 tkr

Inbetalningar År 1

Årsavgifter	859 kr/m ² BOA i genomsnitt	9 032 tkr
Årligt återbetalt kapitaltillskott från Symfoni och Serenad Lounge AB*		257 tkr
Hyresinbetalningar		
Garageplatser**	74 st 2 450 kr/plats exkl. moms * mån i genomsnitt	2 176 tkr
Summa inbetalningar		11 465 tkr

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

**) Garageplatser hyrs ut via Symfoni Parkering AB som samägs 50/50% tillsammans med Brf Svea Symfoni. 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	4 571	4 533	4 495	4 457	4 419	4 381	4 073	3 593
Amortering	1 353	1 353	1 353	1 353	1 353	2 202	3 428	3 428
Uppvärmning*	773	789	804	820	837	854	942	1 041
Fast-skötsel och adm.*	585	597	609	621	634	646	713	788
Renhållning och återvinning*	183	187	190	194	198	202	223	246
VA-kostnader*	146	149	152	155	158	161	178	197
Fastighetsel*	220	224	228	233	238	242	268	296
Försäkringar*	84	86	87	89	91	93	103	113
Fastighetsavgift och -skatt**	152	155	158	162	165	168	186	649
Plusserviceavgift*	2 270	2 316	2 362	2 409	2 457	2 507	2 767	3 056
Brandlarm i alla lägenheter*	153	156	159	163	166	169	187	206
Garagehyresförvaltning*	227	231	236	241	245	250	276	305
Övriga utbetalningar*	127	130	132	135	138	141	155	171
Summa driftutbetalning	10 845	10 905	10 968	11 032	11 099	12 016	13 500	14 088

*) Driftutbetalningarna beräknas öka i takt med inflation.

**) Fastighetsskatt för bostäder som belöper på tiden tom 2020-12-31 ingår i anskaffningskostnaden. Fastighetsskatt för garage tom medelinflyttning ingår i anskaffningskostnaden.

Befrielse från kommunal fastighetsavgift gäller tom år 2035. Därefter utgår en full kommunal fastighetsavgift.

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	257	257	257	257	257	257	257	257
Garageplatser	2 176	2 219	2 263	2 309	2 355	2 402	3 315	4 575
Summa hyresinbetalningar mm	2 433	2 476	2 520	2 566	2 612	2 659	3 572	4 832

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**	620	633	645	658	671	685	756	835
Summa fondavsättning	620	633	645	658	671	685	756	835

*) 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	9 032	9 213	9 397	9 585	9 776	9 972	11 010	12 156
Summa årsavgifter	9 032	9 213	9 397	9 585	9 776	9 972	11 010	12 156

*) 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	9 032	9 213	9 397	9 585	9 776	9 972	11 010	12 156
Hyresinbetalningar m.m.	2 433	2 476	2 520	2 566	2 612	2 659	3 572	4 832
Summa driftutbetalning	-10 845	-10 905	-10 968	-11 032	-11 099	-12 016	-13 500	-14 088
Netto kassaflöde	620	783	949	1 118	1 289	614	1 082	2 900

Redovisat resultat i föreningen 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
Netto kassaflöde	620	783	949	1 118	1 289	614	1 082	2 900
Tillägg amortering	1 353	1 353	1 353	1 353	1 353	2 202	3 428	3 428
Avgår återbetalning kapitaltillskott	-257	-257	-257	-257	-257	-257	-257	-257
Avgår avskrivning*	-10 597	-10 597	-10 597	-10 597	-10 597	-10 597	-10 597	-10 597
Netto redovisat årsresultat	-8 882	-8 718	-8 552	-8 383	-8 212	-8 038	-6 344	-4 527

*) 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			
År	Årsavgift (kr/m ²) i olika räntelägen		
	1% lägre	2,80%	1% högre
1	704	859	1 014
2	722	876	1 030
3	741	893	1 046
4	760	911	1 063
5	779	929	1 080
6	799	948	1 097
11	908	1 047	1 185
16	1 034	1 156	1 278

Inflationsscenarios			
År	Årsavgift (kr/m ²) vid olika inflation		
	1% lägre	2,00%	1% högre
1	859	859	859
2	875	876	877
3	892	893	895
4	909	911	914
5	926	929	933
6	943	948	953
11	1 042	1 047	1 052
16	1 149	1 156	1 164

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 m²	Insats kr	Årsavgift kr/mån	Andelstal årsavgift %	Andelstal insatser %	
Melodisingan 40 (Hus 9)	09-1001	1001	5 rok	128,0	13 500 000	7 882	1,0472	1,1122	
	09-1002	1002	5 rok	125,0	13 500 000	7 757	1,0306	1,1122	
	09-1003	1003	3 rok	67,5	6 850 000	5 226	0,6944	0,5644	
	09-1004	1004	3 rok	67,5	6 950 000	5 226	0,6944	0,5726	
	09-1101	1101	2 rok	71,5	6 995 000	5 268	0,6999	0,5763	
	09-1102	1102	2 rok	49,0	5 500 000	4 326	0,5748	0,4531	
	09-1103	1103	2 rok	49,0	5 500 000	4 326	0,5748	0,4531	
	09-1104	1104	2 rok	70,0	6 950 000	5 204	0,6915	0,5726	
	09-1105	1105	2 rok	44,0	4 990 000	4 117	0,5470	0,4111	
	09-1106	1106	4 rok	116,5	12 600 000	7 401	0,9834	1,0381	
	09-1201	1201	2 rok	71,5	7 095 000	5 268	0,6999	0,5845	
	09-1202	1202	2 rok	49,0	5 500 000	4 326	0,5748	0,4531	
	09-1203	1203	2 rok	49,0	5 500 000	4 326	0,5748	0,4531	
	09-1204	1204	2 rok	70,5	6 900 000	5 226	0,6944	0,5685	
	09-1205	1205	2 rok	44,0	5 250 000	4 117	0,5470	0,4325	
	09-1206	1206	4 rok	116,5	12 800 000	7 401	0,9834	1,0546	
	09-1301	1301	4 rok	111,0	13 900 000	7 170	0,9527	1,1452	
	09-1302	1302	2 rok	49,0	5 995 000	4 326	0,5748	0,4939	
	09-1303	1303	2 rok	49,0	5 995 000	4 326	0,5748	0,4939	
	09-1304	1304	4 rok	110,5	13 900 000	7 151	0,9501	1,1452	
	09-1305	1305	2 rok	44,0	5 525 000	4 117	0,5470	0,4552	
	09-1306	1306	4 rok	116,5	13 250 000	7 401	0,9834	1,0916	
	09-1401	1401	6 rok	138,5	17 500 000	8 448	1,1224	1,4418	
	09-1402	1402	6 rok	139,5	17 500 000	8 489	1,1279	1,4418	
	09-1403	1403	2 rok	44,0	5 795 000	4 117	0,5470	0,4774	
	09-1404	1404	4 rok	116,5	13 600 000	7 401	0,9834	1,1205	
	09-1501	1501	3 rok	101,0	12 800 000	6 878	0,9138	1,0546	
	09-1502	1502	3 rok	102,0	12 700 000	6 920	0,9194	1,0463	
	09-1503	1503	4 rok	122,0	18 800 000	7 631	1,0139	1,5489	
	Melodisingan 44 (Hus 10)	10-1001	1001	5 rok	131,0	12 500 000	8 007	1,0639	1,0298
		10-1002	1002	2 rok	49,0	5 100 000	4 326	0,5748	0,4202
		10-1003	1003	1 rok	32,0	3 800 000	3 615	0,4803	0,3131
		10-1004	1004	2 rok	68,0	6 400 000	5 121	0,6804	0,5273
10-1005		1005	3 rok	67,5	6 795 000	5 226	0,6944	0,5598	
10-1006		1006	3 rok	67,5	6 795 000	5 226	0,6944	0,5598	
10-1101		1101	5 rok	131,0	12 700 000	8 007	1,0639	1,0463	
10-1102		1102	2 rok	49,0	5 100 000	4 326	0,5748	0,4202	
10-1103		1103	1 rok	32,0	3 900 000	3 615	0,4803	0,3213	
10-1104		1104	2 rok	71,5	6 850 000	5 268	0,6999	0,5644	
10-1105		1105	3 rok	79,0	7 975 000	5 706	0,7582	0,6570	
10-1106		1106	3 rok	81,0	8 275 000	5 916	0,7860	0,6818	
10-1201		1201	5 rok	131,0	12 900 000	8 007	1,0639	1,0628	
10-1202		1202	2 rok	49,0	5 700 000	4 326	0,5748	0,4696	
10-1203		1203	1 rok	32,0	3 995 000	3 615	0,4803	0,3291	
10-1204		1204	2 rok	71,5	6 950 000	5 268	0,6999	0,5726	
10-1205		1205	3 rok	80,0	8 195 000	5 874	0,7804	0,6752	
10-1206		1206	3 rok	80,0	7 875 000	5 874	0,7804	0,6488	
10-1301		1301	4 rok	109,5	13 900 000	7 109	0,9445	1,1452	
10-1302		1302	2 rok	49,0	6 000 000	4 326	0,5748	0,4943	
10-1303		1303	1 rok	32,0	4 195 000	3 615	0,4803	0,3456	
10-1304		1304	4 rok	110,0	13 900 000	7 129	0,9472	1,1452	
10-1305		1305	3 rok	80,0	8 650 000	5 874	0,7804	0,7127	
10-1306		1306	3 rok	80,0	8 300 000	5 874	0,7804	0,6838	
10-1401		1401	5 rok	131,0	17 000 000	8 133	1,0806	1,4006	
10-1402		1402	5 rok	132,5	17 000 000	8 196	1,0890	1,4006	
10-1403		1403	3 rok	80,0	9 200 000	5 874	0,7804	0,7580	
10-1404		1404	3 rok	80,0	9 350 000	5 874	0,7804	0,7703	
10-1501		1501	3 rok	93,0	13 400 000	6 543	0,8694	1,1040	
10-1502		1502	3 rok	94,5	13 400 000	6 607	0,8778	1,1040	
10-1503		1503	4 rok	122,0	18 800 000	7 631	1,0139	1,5489	

Adress	Lgh-nr Brf	Lgh-nr Lgh-register	Lägenhets- storlek	Boarea m ²	Insats kr	Årsavgift kr/mån	Andelstal årsavgift %	Andelstal insatser %
Melodisingan 48 (hus 11)	11-0901	0901	2 rok	45,5	4 295 000	4 184	0,5559	0,3539
	11-0902	0902	2 rok	49,0	4 495 000	4 329	0,5752	0,3703
	11-0903	0903	2 rok	48,0	4 495 000	4 287	0,5696	0,3703
	11-0904	0904	2 rok	45,5	4 295 000	4 184	0,5559	0,3539
	11-1001	1001	4 rok	124,5	11 900 000	7 736	1,0279	0,9804
	11-1002	1002	2 rok	40,5	4 500 000	3 971	0,5276	0,3707
	11-1003	1003	2 rok	40,5	4 500 000	3 971	0,5276	0,3707
	11-1004	1004	2 rok	68,0	6 400 000	5 121	0,6804	0,5273
	11-1005	1005	3 rok	67,5	6 795 000	5 226	0,6944	0,5598
	11-1006	1006	3 rok	67,5	6 795 000	5 226	0,6944	0,5598
	11-1101	1101	5 rok	131,0	12 700 000	8 007	1,0639	1,0463
	11-1102	1102	2 rok	40,5	4 700 000	3 971	0,5276	0,3872
	11-1103	1103	2 rok	40,5	4 500 000	3 971	0,5276	0,3707
	11-1104	1104	2 rok	71,5	6 950 000	5 268	0,6999	0,5726
	11-1105	1105	3 rok	79,0	7 975 000	5 706	0,7582	0,6570
	11-1106	1106	3 rok	81,0	8 275 000	5 916	0,7860	0,6818
	11-1201	1201	5 rok	131,0	12 900 000	8 007	1,0639	1,0628
	11-1202	1202	2 rok	40,5	4 900 000	3 971	0,5276	0,4037
	11-1203	1203	2 rok	40,5	4 900 000	3 971	0,5276	0,4037
	11-1204	1204	2 rok	71,5	6 995 000	5 268	0,6999	0,5763
	11-1205	1205	3 rok	80,0	8 195 000	5 874	0,7804	0,6752
	11-1206	1206	3 rok	80,0	8 275 000	5 874	0,7804	0,6818
	11-1301	1301	4 rok	115,0	13 700 000	7 338	0,9750	1,1287
	11-1302	1302	3 rok	82,5	10 150 000	5 854	0,7778	0,8362
	11-1303	1303	4 rok	110,0	13 900 000	7 129	0,9472	1,1452
	11-1304	1304	3 rok	80,0	8 650 000	5 874	0,7804	0,7127
	11-1305	1305	3 rok	80,0	8 750 000	5 874	0,7804	0,7209
	11-1401	1401	5 rok	131,0	17 500 000	8 133	1,0806	1,4418
	11-1402	1402	5 rok	132,5	17 250 000	8 196	1,0890	1,4212
	11-1403	1403	3 rok	80,0	9 200 000	5 874	0,7804	0,7580
	11-1404	1404	3 rok	80,0	9 350 000	5 874	0,7804	0,7703
	11-1501	1501	3 rok	93,0	13 400 000	6 543	0,8694	1,1040
	11-1502	1502	3 rok	94,5	13 600 000	6 607	0,8778	1,1205
11-1503	1503	4 rok	122,0	19 500 000	7 631	1,0139	1,6066	
Melodisingan 52 (hus 12)	12-0901	0901	1 rok	33,0	3 130 250	3 656	0,4858	0,2579
	12-0902	0902	2 rok	55,5	4 795 000	4 598	0,6109	0,3951
	12-0903	0903	2 rok	49,0	4 495 000	4 329	0,5752	0,3703
	12-0904	0904	2 rok	48,0	4 495 000	4 287	0,5696	0,3703
	12-0905	0905	2 rok	46,0	4 295 000	4 203	0,5585	0,3539
	12-1001	1001	4 rok	104,5	10 800 000	6 774	0,9000	0,8898
	12-1002	1002	2 rok	40,5	4 500 000	3 971	0,5276	0,3707
	12-1003	1003	2 rok	40,5	4 500 000	3 971	0,5276	0,3707
	12-1004	1004	2 rok	71,0	6 895 000	5 246	0,6970	0,5681
	12-1005	1005	3 rok	67,5	6 795 000	5 226	0,6944	0,5598
	12-1006	1006	3 rok	127,5	13 000 000	7 862	1,0446	1,0710
	12-1101	1103	4 rok	107,5	11 200 000	6 899	0,9167	0,9227
	12-1102	1104	2 rok	40,5	4 700 000	3 971	0,5276	0,3872
	12-1103	1105	2 rok	40,5	4 700 000	3 971	0,5276	0,3872
	12-1104	1106	2 rok	71,0	6 950 000	5 246	0,6970	0,5726
	12-1105	1101	3 rok	81,0	7 600 000	5 916	0,7860	0,6261
	12-1106	1102	4 rok	139,5	14 900 000	8 364	1,1113	1,2276
	12-1201	1203	4 rok	107,5	11 600 000	6 899	0,9167	0,9557
	12-1202	1204	2 rok	40,5	4 900 000	3 971	0,5276	0,4037
	12-1203	1205	2 rok	40,5	4 900 000	3 971	0,5276	0,4037
	12-1204	1206	2 rok	71,0	6 995 000	5 246	0,6970	0,5763
	12-1205	1201	3 rok	81,0	8 250 000	5 916	0,7860	0,6797
	12-1206	1202	4 rok	139,5	15 900 000	8 364	1,1113	1,3100
	12-1301	1303	4 rok	107,5	12 500 000	6 899	0,9167	1,0298
	12-1302	1304	2 rok	41,0	5 200 000	3 991	0,5303	0,4284
	12-1303	1305	2 rok	41,0	5 200 000	3 991	0,5303	0,4284
	12-1304	1306	4 rok	110,0	13 200 000	7 129	0,9472	1,0875
	12-1305	1301	3 rok	81,0	8 700 000	5 916	0,7860	0,7168
	12-1306	1302	4 rok	139,5	17 000 000	8 364	1,1113	1,4006
	12-1401	1403	5 rok	130,0	18 000 000	7 985	1,0583	1,4830
	12-1402	1404	5 rok	131,0	18 000 000	8 133	1,0806	1,4830
	12-1403	1401	3 rok	81,0	9 250 000	5 916	0,7860	0,7621
	12-1404	1402	4 rok	139,5	18 000 000	8 364	1,1113	1,4830
12-1501	1502	4 rok	140,0	25 200 000	8 509	1,1306	2,0762	
12-1502	1501	4 rok	122,0	20 000 000	7 757	1,0306	1,6478	
Summa				10 518,0	1 213 770 250	752 632	100,0000	100,0000

Fördelning av årsavgifter sker via andelstal, i enlighet med föreningens stadgar. Andelstens beräkning bygger till största delen (ca 60%) på lägenhetens boarea samt därutöver på att lägenheten är utrustad med kök, våtrum, 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 Cembalon ekonomisk förening.
Totalentreprenadavtal med Projektbolaget Selveid AB avseende byggnation på föreningens fastighet.
Överenskommelse med Projektbolaget Selveid 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
Boendeserviceavtal med Selvaag Pluss Service AB
Uthyrning av garage till Symfoni Parkering AB
- C** Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Svea Artilleri 26 genom att köpa samtliga andelarna i Cembalon ekonomisk förening, vilket var tidigare ägare till fastigheten. Fastigheten har överförts till bostadsrättsföreningen till bokfört värde genom överlåtelse av fastigheten.
Anskaffningsvärdet för andelarna har skrivits ner med 519 526 000 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 latenta skatten beräknas till 111 179 000 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, 2019-03-08

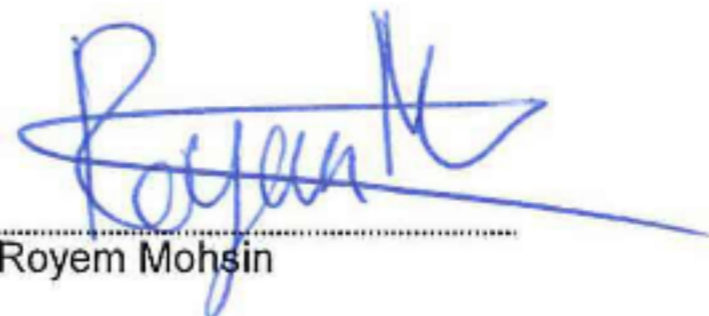
Ort och datum



Maria Wideroth



Björn Isaksson



Royem Mohsin

Bilaga 1 till Brf Svea Serenads 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 Serenad, orgnr. 769631-6731, Stockholms kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2019-03-08, 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 11 mars 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 2019-03-11 för Brf Svea Serenad

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2019-03-11
Föreningens Stadgar registrerade 2018-05-22
Bankoffert 2019-03-04
Fastighetsfakta 2019-03-11
Bygglov 2016-05-25
Köpekontrakt 2017-01-19
Andelsöverlåtelseavtal 2017-01-19
Tillägg till Andelsöverlåtelseavtal 2017-03-28
Andelsöverlåtelseavtal-Rättelse 2019-03-08
Överenskommelse om slutreglering av köpeskilling för samtliga andelar 2019-03-08
Totalentreprenadkontrakt 2017-10-18
Balansräkning S & S Lounge AB
Anskaffningskostnad färdig 3D-fastighet (Svea Artilleri 28)
Sammanställning Anskaffningskostnad färdig fastighet
Fastställande av slutlig anskaffningskostnad 2019-03-08
Förbindelse från Selvag Bolig ASA och Projektbolaget Selveid AB 2017-10-12
Beräkning av tax.värde
Beräkning driftkostnader 2019-03-07
Intyg från mäklare 2019-03-06
Komponentavskrivningsplan enl. K3
Situationsplan, planritningar
Energiberäkning