



EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Väva i Hammarby Sjöstad
Stockholms kommun
ORG. NR: 769635-8329

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3-6
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	7
D.	Finansieringsplan	7
E.	Nyckeltal	8
F.	Beräknade löpande kostnader och intäkter	9-10
G.	Lägenhetsredovisning	11-14
H.	Ekonomisk prognos	15
I.	Känslighetsanalys	16
J.	Särskilda förhållanden	17

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Väva i Hammarby Sjöstad som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 3 januari 2018, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med juni 2021 och avslutas preliminärt vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske mellan september 2021 och mars 2022.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i maj 2021.

Föreningen har per den 25 maj 2021 förvärvat fastigheten Påsen 11 i Stockholms kommun med pågående byggnation, genom att köpa samtliga aktier i ett aktiebolag där fastigheten är enda tillgång. Fastigheten har sedan överlätts till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget kommer att likvideras. Förvärvet medför en latent skatteskuld, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra fastigheten eller del av fastigheten utgår skatt på mellanskilnaden mellan anskaffningsvärdet och det då aktuella försäljningspriset. Det skattemässigt övertagna värdet på fastigheten uppgår till 138 391 560 kronor. Den latenta skatteskulden är beräknad till 30 446 143 kronor. Föreningen har också den 25 maj 2021 tecknat totalentreprenadkontrakt med Ikano Bostadsutveckling AB om att fullfölja byggnationen av 124 lägenheter i två flerbostadshus med fyra trappuppgångar och tillhörande gemensamma utrymmen, fyra uthyrningslokaler samt 47 parkeringsplatser i garage i källare.

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

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

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Stockholm Påsen 11
Innehav:	Äganderätt
Adresser:	Virkesvägen 5C-F
Fastighetens areal:	3 323 kvm
Bostadsarea:	6 549 kvm
Lokalarea:	424 kvm
Antal lokaler och verksamhet:	Fyra uthyrningslokaler. Verksamhet kontor, café, butik eller dylikt.
Antal bostadslägenheter:	124 lägenheter.
Bygglov:	Bygglov beviljades den 28 september 2017.
Byggnadsår:	Byggnadsarbetena påbörjades i december 2019 och färdigställs i mars 2022.
Byggnadernas antal och utformning:	124 lägenheter fördelade på fyra trappuppgångar i två flerbostadshus, sex respektive åtta våningar höga. Föreningens hus är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Värme:	Fjärrvärmeanslutning, vattenburen värme med radiatorer
Vatten/ avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
Ventilation:	Frånluftsåtervinning, FTX-aggregat
Ei:	Gruppcentral med automatsäkringar i lägenheterna. Enskilt abonnemang per lägenhet (hushållsel) samt ett gemensamt fastighetsabonnemang
Sophantering:	Sopsug för hushållssopor, miljörum för källsortering
Hiss:	Maskinrumslös
TV/bredband/telefoni:	Uttag för TV, bredband och telefoni

Gemensamma utrymmen

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Trapphus:	Klinkers	Målade	Enl ritning	Postboxar i varje entré Tidningshållare vid varje lägenhet
Teknikrum:	Betong, isolering	Målade	Målat	Ståldörr med brytskydd
Städrum:	Betong	Målade	Målat	Utslagsvask
Barnvagns-/rullstolsrum:	Betong	Målade	Målat	Ståldörr med brytskydd
Lägenhetsförråd:	Betong	Målade	Målat	Nätväggar
Garage:	Betong	Betong, målade	Betong	Pelare målade
Cykelrum:	Betong	Målade	Målat	Cykelställ

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor, planteringar, belysning, ledningar för yttre VA och el, garage, sopsug, miljörum, körytor

Parkering

Föreningen har 47 parkeringsplatser i garage i gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i sex gemensamhetsanläggningar;

Mårtensdal GA:1

Bestående av sopsugsanläggning. Andelstal 9200/317700 andelar. Deltagande fastigheter är ett 30-tal inom området Mårtensdal. Förvaltas via samfällighetsförening.

Påsen GA:2

Bestående av garagenedfart, port och passage, deltagande fastigheter Påsen 11-15. Andelstal 46/184 andelar. Förvaltas genom delägarförvaltning.

Påsen GA:4

Bestående av shared spacegata, deltagande fastigheter Påsen 11-14. Andelstal 9235/32582 andelar. Förvaltas genom delägarförvaltning.

Påsen GA:6

Bestående av garage inom fastigheterna, deltagande fastigheter Påsen 11 och Påsen 12. Andelstal 47/78 andelar. Förvaltas genom delägarförvaltning.

Påsen GA:7

Bestående av miljörum och gård, deltagande fastigheter Påsen 11 och 12. Andelstal 5245/11803 andelar. Förvaltas genom delägarförvaltning. Andelstalen i GA:7 kommer att ändras till 6549/11798.

Påsen GA:8

Bestående av shared spacegata, deltagande fastigheter Påsen 7, Påsen 11 och Påsen 12. Andelstal 9235/16770 andelar. Förvaltas genom delägarförvaltning.

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

Servitut och ledningsrätt

Fastigheten belasas av officialservitut gällande rätt att uppsätta och underhålla allmänna belysningsanordningar med tillhörande infästningar i byggnad.

Fastigheten belasas och kommer att belasas av servitut gällande rätt för fastigheten Påsen 12 att utan kostnad nyttja förrådsutrymmen samt rätt att ta sig till förrådsutrymmen genom byggnad på fastigheten Påsen 11.

Fastigheten kan komma att belasas av servitut och ledningsrätter för väg, fiber, fjärrvärme, el, vatten och avlopp samt brand och evakuering.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark, delvis pålning.
Stomme:	Prefabricerade betongelement
Balkonger:	Betongplatta, räcken i metall
Uteplatser:	Betongplattor, räcken omfattning enligt ritning
Ytterväggar:	Betongväggar med isolering
Fasad:	Tegel, målad betong
Mellanbjälklag:	Prefabricerad betong
Innerväggar, lgh skiljande:	Prefabricerade betongelement
Innerväggar:	Gipsskivor på regelverk
Yttertak:	Plåt, papp
Trappor:	Prefabricerad betong
Fönster och fönsterdörrar:	Träfönster 3-glas med utvändig aluminiumbeklädnad
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enligt ritning
Vardagsrum:	Parkett	Målade	Målat	Fönsterbänkar i marmor

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kök:	Parkett	Målade Stänkskydd av kakel	Målat	Induktionshäll Varmluftsugn Kombinerad kyl/ frys enligt ritning Diskmaskin Mikrovågsugn, inbyggd Spiskåpa Kökssnickerier enligt ritning Fönsterbänkar i marmor
Sovrum:	Parkett	Målade	Målat	Garderober enligt ritning Fönsterbänkar i marmor
Klädkammare:	Parkett	Målade	Målat	Inredning enligt ritning
Badrum:	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel och kommod Tvättmaskin och torktumlare, enligt ritning
WC 4 RoK enligt ritning:	Klinker	Målade	Målat	Spegel Sanitetsutrustning enligt ritning Spotlights

Lokaler

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Lokal:	Klinker/ matta	Målade	Målat/ undertak	
Pentry:	Klinker	Målade, stänkskydd av kakel	Målat/ undertak	Utrustning enligt ritning
Badrum/ WC:	Klinker	Kakel	Målat/undertak	Sanitetsutrustning enligt ritning

Bofaktablad och ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

Försäkringar/Garantier

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

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Ikanos Bostadsutveckling eller Nordic Guarantee Försäkringsaktiebolag.

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling föreningens fastighet, aktier och kostnad för entreprenaden inklusive moms	593 025 000 kr
Likviditetsreserv	120 000 kr
BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD	593 145 000 kr

Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 143 275 000 kr för mark och 186 070 000 kr för byggnad uppdelat på 313 000 000 kr för bostäder, 8 545 000 kr för lokaler och 7 800 000 för garage.

D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering, samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

För finansiering avser bostadsrättsföreningen teckna avtal med SBAB

Lån ¹	Belopp kronor ²	Bind- ningstid	Räntesats ca % ³	Ränte- kostnad	Amort ⁴	Summa kronor
Lån 1	24 592 500	ca 3 mån	2,39	587 761	86 074	673 835
Lån 2	24 592 500	ca 2 år	2,60	639 405	86 074	725 479
Lån 3	24 592 500	ca 3 år	2,86	703 345	86 074	789 419
Lån 4	24 592 500	ca 5 år	3,55	873 033	86 074	959 107
Summa	98 370 000			2 803 544	344 296	3 147 840
Insatser	491 595 000					
Återbetalning investeringsmoms ⁵	3 180 000					
Summa Finansiering	593 145 000					
Kapitalkostnader				2 803 544	344 296	3 147 840

1) Säkerhet för lån är pantbrev.

2) Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lånen bli aktuell.

3) Antagna räntesatser är ca 1,83 % högre än ränteindikationerna vid tidpunkt för ekonomiska planens upprättande.

4) Amortering är initialt 344 296 kr vilket avses höjas med 5,05 % per år. Amorteringstid blir ca 55 år

5) Vid fastställande av kontraktssumman har det beslutats att investeringsmoms om 3 180 000 kronor ska tillfalla föreningen. Om verkligt avlyft momsbelopp blir högre än 3 180 000 kronor ska föreningen erlägga mellanskillnaden till Ikano Bostadsutveckling AB som en ökning av kontraktssumman inkl mervärdesskatt. Om verkligt avlyft momsbelopp blir lägre än 3 180 000 kronor ska kontraktssumman reduceras med mellanskillnaden.

E. NYCKELTAL

1. Anskaffningsvärde per kvm bruttoarea (BTA)	64 215 kr
2. Genomsnittliga insatser per kvm (BOA)	75 064 kr
3. Lån kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	15 021 kr
4. Genomsnittlig årsavgift kronor per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	660 kr
5. Driftskostn kr per kvm upplåten lägenhetsarea (BOA)	391 kr
6. Hyresintäkter per uthyrd area, exkl fastighetsskatt (LOA)	1 250 kr
7. Avsättning till underhållsfond + avskrivningar (BOA+LOA)	691 kr
8. Amortering per kvm (BOA+LOA)	49 kr
9. Genomsnittligt belopp amortering + fondavsättning år 1-16 per kvm (BOA)	113 kr

F. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader enligt sida 7:

3 147 840

2021061701818

Driftskostnader inkl moms

Ekonomisk förvaltning	135 000	
Teknisk förvaltning	272 888	
Styrelsearvode	160 000	
Revisionsarvode	20 000	
Föreningens administration	10 000	
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg	90 000	
Städning	112 500	
Systematiskt brandskyddsarbete	25 000	
Service tekniska installationer	125 000	
Gemensam vattenförbrukning	134 261	
Uppvärmning	534 606	
El gemensam	190 000	
Sophämtningskostnader	205 000	
Sotning, OVK	90 000	
TV, bredband och telefoni	178 560	
Garagekostnader, ej GA	15 000	
Renhållning och snöröjning, ej GA	35 000	
Mark och trädgård, ej GA	10 000	
Gemensamhetsanläggningar	185 263	
Löpande underhåll	30 000	
Summa driftskostnader ^{1,2}	2 558 078	2 558 078

Avsättning till yttre underhåll	196 470
Kommunal fastighetsavgift bostäder ³	0
Fastighetsskatt lokaler och garage ³	163 450

Summa beräknade kostnader år 1, kronor **6 065 838**

Avskrivning görs enligt K3. Avskrivningens påverkan på resultatet framgår i ekonomisk prognos på sidan 15.

1) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

2) Hushållsel ingår inte då bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang. Bostadsrättstillägg kommer att ingå i fastighetsförsäkringen men hemförsäkring tecknas av bostadsrättshavarna.

3) Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. För garage och lokaler utgår 1,0 % i statlig fastighetsskatt på taxeringsvärdet från år 1.

Föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättning täckas av årsavgiften som fördelas efter bostadsrättens andelstal. Årsavgift för TV/bredband/telefoni erläggs lika för varje bostadslägenhet.

Årsavgifter ¹		4 143 828
Årsavgift TV/bredband/telefoni ²		178 560
Hyresintäkter, lokaler ³		530 000
Hyresintäkter, motsvarande fastighetsskatt lokaler ³		85 450
Hyresintäkter garage ⁴	47 platser	2000 kr/plats/månad
Summa intäkter		1 128 000
		6 065 838

1) Årsavgift är exklusive TV, bredband och telefoni.

2) TV, Internet och telefoni är gruppanslutet och årsavgiften är 1 440 kr per lägenhet. TV med basutbud ingår och kostnad för eventuell TV utöver basutbudet likaså högre bredbandshastighet betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. För telefon tillkommer samtalsavgiften.

3) Ikano Bostadsutveckling AB garanterar hyresintäkter och fastighetsskatt för lokaler under två år.

4) Ikano Bostadsutveckling AB garanterar hyresintäkterna för parkeringsplatser under två år. År ett upp till 30 %, år två upp till 15 % av den beräknade intäkten för fullt uthyrt.

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Adress	Lägenhetsnummer	Storlek ¹	LÄGENHET			INSATS	ÅRSÄVGIFF ⁴	ÅRSÄVGIFF TOTAL ⁶
			Boarea m ² ₂	Mark, Balkong, ₃	Andelstal %			
Virkesvägen 5F	41001	1 RoK	43	M	0,6866%	2 450 000	28 452	2 371
	41002	1 RoK	37	M	0,6133%	2 525 000	25 416	2 118
	41101	1 RoK	42	B	0,6743%	2 625 000	27 936	2 328
	41102	2 RoK	49	B	0,7599%	3 200 000	31 488	2 624
	41201	3 RoK	69	T/B	1,0042%	4 750 000	41 616	3 468
	41202	1 RoK	34	-	0,5766%	2 450 000	23 892	1 991
	41203	2 RoK	52	B	0,7965%	3 500 000	33 000	2 750
	41204	2 RoK	50	B	0,7721%	3 500 000	31 992	2 666
	41205	1 RoK	34	B	0,5766%	2 700 000	23 892	1 991
	41301	3 RoK	69	B/B	1,0042%	4 825 000	41 616	3 468
	41302	1 RoK	34	B	0,5766%	2 650 000	23 892	1 991
	41303	2 RoK	52	B	0,7965%	3 550 000	33 000	2 750
	41304	2 RoK	50	B	0,7721%	3 550 000	31 992	2 666
	41305	1 RoK	34	B	0,5766%	2 750 000	23 892	1 991
	41401	3 RoK	69	B/B	1,0042%	4 900 000	41 616	3 468
	41402	1 RoK	34	B	0,5766%	2 700 000	23 892	1 991
	41403	2 RoK	52	B	0,7965%	3 600 000	33 000	2 750
	41404	2 RoK	50	B	0,7721%	3 600 000	31 992	2 666
	41405	1 RoK	34	B	0,5766%	2 800 000	23 892	1 991
	41501	3 RoK	69	B/B	1,0042%	4 975 000	41 616	3 468
	41502	1 RoK	34	B	0,5766%	2 750 000	23 892	1 991
	41503	2 RoK	52	B	0,7965%	3 650 000	33 000	2 750
	41504	2 RoK	50	B	0,7721%	3 650 000	31 992	2 666
	41505	1 RoK	34	B	0,5766%	2 850 000	23 892	1 991
	41601	2 RoK	58	T/B	0,8698%	4 600 000	36 048	3 004
	41602	3 RoK	65	T/B	0,9553%	5 995 000	39 588	3 299
	41603	2 RoK	50	B	0,7721%	3 750 000	31 992	2 666
	41604	1 RoK	34	B	0,5766%	2 950 000	23 892	1 991
	41701	2 RoK	58	B/B	0,8698%	4 600 000	36 048	3 004
	41702	3 RoK	65	B/B	0,9553%	5 995 000	39 588	3 299
	41703	2 RoK	42	T/B	0,6743%	3 995 000	27 936	2 328
	41704	1 RoK	34	B	0,5766%	3 100 000	23 892	1 991
	51001	2 RoK	54	M	0,8209%	3 300 000	34 020	2 835
	51101	2 RoK	54	B	0,8209%	3 550 000	34 020	2 835
Virkesvägen 5E								

Adress	Lägenhetsnummer	Storlek ¹	LÄGENHET			INSATS	ÅRSAGIFT ⁴	ÅRSAGIFT TOTAL ⁶	
			Boarea m ² ₂	Mark, ₂	Andelstat % ₃				
Virkesvägen 5E									
51102	2 RoK	54	B	0,8209%	3 550 000	34 020	2 835	1 440	120
51201	4 RoK	91	T	1,2729%	5 795 000	52 752	4 396	1 440	120
51202	2 RoK	54	B	0,8209%	3 650 000	34 020	2 835	1 440	120
51203	2 RoK	54	B	0,8209%	3 650 000	34 020	2 835	1 440	120
51204	4 RoK	91	T	1,2729%	5 795 000	52 752	4 396	1 440	120
51301	4 RoK	91	B	1,2729%	5 895 000	52 752	4 396	1 440	120
51302	2 RoK	54	B	0,8209%	3 750 000	34 020	2 835	1 440	120
51303	2 RoK	54	B	0,8209%	3 750 000	34 020	2 835	1 440	120
51304	4 RoK	91	B	1,2729%	5 895 000	52 752	4 396	1 440	120
51401	4 RoK	91	B	1,2729%	6 000 000	52 752	4 396	1 440	120
51402	2 RoK	54	B	0,8209%	3 850 000	34 020	2 835	1 440	120
51403	2 RoK	54	B	0,8209%	3 850 000	34 020	2 835	1 440	120
51404	4 RoK	91	B	1,2729%	6 000 000	52 752	4 396	1 440	120
51501	4 RoK	91	B	1,2729%	6 200 000	52 752	4 396	1 440	120
51502	2 RoK	54	B	0,8209%	3 950 000	34 020	2 835	1 440	120
51503	2 RoK	54	B	0,8209%	3 950 000	34 020	2 835	1 440	120
51504	4 RoK	91	B	1,2729%	6 200 000	52 752	4 396	1 440	120
51601	4 RoK	84	T/B	1,1874%	6 500 000	49 200	4 100	1 440	120
51602	1 RoK	36	T	0,6011%	3 450 000	24 912	2 076	1 440	120
51603	1 RoK	36	T	0,6011%	3 450 000	24 912	2 076	1 440	120
51604	4 RoK	84	T/B	1,1874%	6 500 000	49 200	4 100	1 440	120
51701	4 RoK	84	B/B	1,1874%	6 600 000	49 200	4 100	1 440	120
51702	1 RoK	36	B	0,6011%	3 450 000	24 912	2 076	1 440	120
51703	1 RoK	36	B	0,6011%	3 450 000	24 912	2 076	1 440	120
51704	4 RoK	84	B/B	1,1874%	6 600 000	49 200	4 100	1 440	120
61001	1 RoK	37	M	0,6133%	2 450 000	25 416	2 118	1 440	120
61002	1 RoK	42	M	0,6743%	2 525 000	27 936	2 328	1 440	120
61101	2 RoK	49	B	0,7599%	3 100 000	31 488	2 624	1 440	120
61102	1 RoK	42	B	0,6743%	2 625 000	27 936	2 328	1 440	120
61201	1 RoK	34	T	0,5766%	2 600 000	23 892	1 991	1 440	120
61202	2 RoK	50	T	0,7721%	3 500 000	31 992	2 666	1 440	120
61203	2 RoK	52	T	0,7963%	3 500 000	33 000	2 750	1 440	120
61204	1 RoK	34	B	0,5766%	2 500 000	23 892	1 991	1 440	120
61205	3 RoK	69	T/B	1,0042%	4 750 000	41 616	3 468	1 440	120
61301	1 RoK	34	B	0,5766%	2 650 000	23 892	1 991	1 440	120

Virkesvägen 5D

Adress	Lägenhetsnummer	Storlek ¹	LÄGENHET			INSATS	ÅRSÅVGIFT ⁴	ÅRSÅVGIFT TOTAL ⁶
			Boarea m ² ₂	Mark, Balkong, ³	Andelstatl %			
Virkesvägen 5D	61302	2 RoK	50	B	0,7721%	3 550 000	31 992	2 666
	61303	2 RoK	52	B	0,7965%	3 550 000	33 000	2 750
	61304	1 RoK	34	B	0,5766%	2 550 000	23 892	1 991
	61305	3 RoK	69	B/B	1,0042%	4 825 000	41 616	3 468
	61401	1 RoK	34	B	0,5766%	2 700 000	23 892	1 991
	61402	2 RoK	50	B	0,7721%	3 600 000	31 992	2 666
	61403	2 RoK	52	B	0,7965%	3 600 000	33 000	2 750
	61404	1 RoK	34	B	0,5766%	2 600 000	23 892	1 991
	61405	3 RoK	69	B/B	1,0042%	4 900 000	41 616	3 468
	61501	1 RoK	34	B	0,5766%	2 750 000	23 892	1 991
	61502	2 RoK	50	B	0,7721%	3 650 000	31 992	2 666
	61503	2 RoK	52	B	0,7965%	3 650 000	33 000	2 750
	61504	1 RoK	34	B	0,5766%	2 650 000	23 892	1 991
	61505	3 RoK	69	B/B	1,0042%	4 975 000	41 616	3 468
	61601	1 RoK	34	B	0,5766%	2 850 000	23 892	1 991
	61602	2 RoK	50	B	0,7721%	3 750 000	31 992	2 666
	61603	3 RoK	65	T/B	0,9553%	5 995 000	39 588	3 299
	61604	2 RoK	58	T/B	0,8699%	4 600 000	36 048	3 004
	61701	1 RoK	34	B	0,5766%	2 995 000	23 892	1 991
	61702	2 RoK	42	T/B	0,6743%	3 995 000	27 936	2 328
	61703	3 RoK	65	B/B	0,9553%	5 995 000	39 588	3 299
	61704	2 RoK	58	B/B	0,8699%	4 600 000	36 048	3 004
	71001	2 RoK	45	M	0,7110%	3 100 000	29 460	2 455
	71002	2 RoK	55	M	0,8331%	3 900 000	34 524	2 877
	71003	2 RoK	37	M	0,6133%	2 900 000	25 416	2 118
	71004	3 RoK	62	M	0,9187%	4 450 000	38 064	3 172
	71102	2 RoK	55	B	0,7843%	3 600 000	32 496	2 708
	71103	2 RoK	36	-	0,6011%	2 500 000	24 912	2 076
	71104	2 RoK	53	B	0,8087%	4 000 000	33 516	2 793
	71105	2 RoK	51	M	0,8331%	4 000 000	34 524	2 877
	71106	2 RoK	37	B	0,6133%	3 050 000	25 416	2 118
	71107	3 RoK	62	B	0,9187%	4 550 000	38 064	3 172
	71108	2 RoK	51	B	0,7843%	3 700 000	32 496	2 708
	71109	2 RoK	39	B	0,6337%	3 100 000	26 424	2 202
	71201	2 RoK	53	B	0,8087%	4 100 000	33 516	2 793

Virkesvägen 5C

Adress	Lägenhetsnummer	LÄGENHET			INSATS	ÅRSAVGIFT ⁴	ÅRSAVGIFT TV, BREDBAND, TELEFON ⁵	ÅRSAVGIFT TOTAL ⁶
		Storlek ¹	Boarea m ² ²	Mark, Balkong, ³				
Virkesvägen 5C	71202	2 RoK	55	B	0,8331%	4 100 000	34 524	2 877
	71203	2 RoK	37	B	0,6133%	3 150 000	25 416	2 118
	71204	3 RoK	62	B	0,9187%	4 650 000	38 064	3 172
	71205	2 RoK	51	B	0,7843%	3 800 000	32 496	2 708
	71206	2 RoK	39	B	0,6377%	3 200 000	26 424	2 202
	71301	2 RoK	53	B	0,8087%	4 200 000	33 516	2 793
	71302	2 RoK	55	B	0,8331%	4 200 000	34 524	2 877
	71303	2 RoK	37	B	0,6133%	3 250 000	25 416	2 118
	71304	3 RoK	62	B	0,9187%	4 750 000	38 064	3 172
	71305	2 RoK	51	B	0,7843%	3 900 000	32 496	2 708
	71306	2 RoK	39	B	0,6377%	3 300 000	26 424	2 202
	71401	2 RoK	53	B	0,8087%	4 400 000	33 516	2 793
	71402	2 RoK	55	B	0,8331%	4 300 000	34 524	2 877
	71403	2 RoK	37	B	0,6133%	3 400 000	25 416	2 118
	71404	3 RoK	62	B	0,9187%	4 850 000	38 064	3 172
	71405	2 RoK	51	B	0,7843%	4 050 000	32 496	2 708
	71406	2 RoK	39	B	0,6377%	3 450 000	26 424	2 202
	71501	3 RoK	69	T/T	1,0042%	7 150 000	41 616	3 468
	71502	1 RoK	35	T	0,5888%	3 450 000	24 396	2 033
	71503	4 RoK	104	T/T	1,4317%	8 500 000	59 328	4 944
S:a	124 lgh	6 549			100,0000%	491 595 000	4 143 828	178 560
							178 560	4 322 388

Lokal	Area
1	134
2	87
3	69
4	134
S:a	424

1) RoK = antal rum och kök. Förträd finns till varje lägenhet och ingår i bostadsrätten.

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

3) M=Mark ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet, B=Balkong, T=Terrass

4) Årsavgiften är exklusiv TV, bredband och telefon.

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

6) Årsavgift inklusive TV, bredband och telefon. Hushållsel ingår inte.

H. EKONOMISK PROGNOS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Arsavgifter efter schablon	4 143 028	4 228 705	4 311 239	4 397 463	4 485 413	4 575 121	5 051 303	5 577 047
Arsavgifter efter förbrukn eller lika belopp per lgh	178 560	182 131	185 774	189 489	193 279	197 145	217 664	240 318
Genomsnittlig årsavgift kr/m²	660	673	687	700	714	729	805	888
Övriga intäkter	1 743 450	1 776 319	1 813 885	1 850 163	1 887 166	1 924 910	2 125 256	2 346 454
Hyresintäkter utrymningslokaler	615 450	627 759	640 314	653 120	666 183	679 507	750 230	828 315
Hyresintäkter garage	1 128 000	1 150 560	1 173 571	1 197 043	1 220 983	1 245 403	1 375 026	1 518 139
Summa intäkter	6 065 838	6 187 155	6 310 898	6 437 116	6 565 858	6 697 175	7 394 223	8 163 819
Kapitalkostnader								
Räntor	2 803 545	2 793 733	2 783 425	2 772 586	2 761 221	2 749 271	2 679 837	2 591 008
Amorteringar	344 296	361 683	379 948	399 135	419 292	440 466	563 498	720 896
Driftskostnader	2 558 078	2 609 240	2 661 424	2 714 653	2 768 946	2 824 325	3 118 283	3 442 836
Övriga kostnader								
Fastighetskatt garagelokaler	78 000	79 560	81 151	82 774	84 430	86 118	95 082	104 978
Fastighetskatt utrymningslokaler	85 450	87 159	88 902	90 680	92 494	94 344	104 163	115 004
Komunal fastighetsavgift								253 002
Summa övriga kostnader	163 450	166 719	170 053	173 454	176 924	180 462	199 245	472 984
Summa likviditetspåverkande kostnader	5 869 369	5 931 374	5 994 850	6 059 839	6 126 382	6 194 524	6 560 862	7 227 725
Avsättning för underhåll (yttré fond)								
Fondavsättningar	198 470	200 399	204 407	208 496	212 665	216 919	239 496	264 423
Ackumulerad fondavsättning	198 470	398 869	601 277	809 772	1 022 438	1 239 357	2 390 788	3 662 060
Likviditetsöverskott								
Kassa från finansiering	120 000							
Årets likviditetsöverskott/ kassaflöde	-1	55 381	111 640	168 782	226 811	285 733	593 864	671 672
Ackumulerat kassaflöde	119 999	175 380	287 020	455 802	682 613	988 346	3 312 357	7 012 039
Likviditetspåverkande kostnader, fondavsättning & överskott	6 065 838	6 187 155	6 310 898	6 437 116	6 565 858	6 697 175	7 394 223	8 163 819
Avskrivning enl K3-regelverket	4 618 920	4 618 920	4 618 920	4 618 920	4 618 920	4 618 920	4 618 920	4 586 463
Årets redovisningsmässiga resultat	-4 078 155	-4 001 456	-3 922 924	-3 842 508	-3 760 152	-3 675 802	-3 222 062	-2 929 472

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Taxeringsvärde garagelokaler	7 800 000	7 956 000	8 115 120	8 277 422	8 442 971	8 611 830	9 508 156	10 497 773
Taxeringsvärde utrymningslokaler	8 545 000	8 715 900	8 890 218	9 068 022	9 249 383	9 434 370	10 416 307	11 500 445

Låneskuld 98 370 000 98 025 704 97 664 021 97 284 073 96 884 938 96 465 646 94 029 362 90 912 567

Förutsättningar

Årsavgifter och hyror höjs med 2,0 % per år

Driftskostnader höjs med 2 % per år.

Antagen inflation 2 %.

Amortering 344 295 kr/år, därefter en årlig höjning med 5,05 %.

Medelränta 2,85 %.

Avskrivning enligt K3-regelverket. Detta leder till redovisningsmässiga underskott men det påverkar dock inte föreningsens likviditet med hänsyn till vilken avgiftsnivå, inklusive yttré fond, är bestämd.

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

I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittlig årsavgift per m ² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	660	673	687	700	714	729	805	888
Antagen räntenivå + 1%	810	823	836	849	862	876	948	1027
Antagen räntenivå + 2%	960	973	985	998	1010	1023	1092	1166
Antagen räntenivå - 1%	510	524	538	552	566	581	661	749
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	660	678	696	714	734	753	860	986
Antagen inflationsnivå + 2%	660	682	705	729	753	779	921	1099
Antagen inflationsnivå - 1 %	660	669	678	687	696	705	754	803

I årsavgiften ingår kostnad för TV, bredband och telefoni men inte hushållsel.

Antagen räntenivå 2,85 %

Antagen inflationsnivå 2 %

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

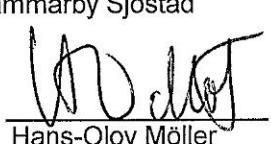
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte - vare sig regelbundna eller av särskilda beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevakा sådana förändringar i utgiftsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på bostadsrättshavaren att teckna hemförsäkring.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, balkong samt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
5. Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören.
Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan entreprenaden i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härv.

Stockholm den 25 maj 2021

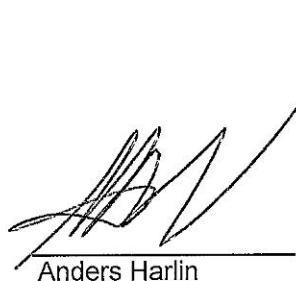
Bostadsrättsföreningen Väva i Hammarby Sjöstad



Hans Lindström



Hans-Olov Möller



Anders Harlin

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk dat 2021-05-25 för bostadsrättsföreningen Väva, org. nr: 769635-8329.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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

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

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

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

06-02

Stockholm 2021-05-27



Björn Olofsson
Civ. Ing.
Bertilsbergsvägen 13
181 57 Lidingö

Johan Widén

Johan Widén
Civ. ing.
BRFexperten M&J AB
Strandbergsgatan 61 3^{tr}
112 17 STOCKHOLM

**Bilaga till granskningsintyg dat 2021-06-02 för Brf Väva i Hammarby
Sjöstad**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2018-01-03
2. Registreringsbevis	2021-05-20
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2021-05-25
4. Köpekontrakt för marken inkl. bilagor	2021-05-25
5. Kreditoffert SBAB	2019-10-18
6. Beräkning av taxeringsvärde	odaterad
7. Bygglovsbeslut	2017-09-28
8. Information från kontrollansvarig	2021-06-02
9. Specifikation av avskrivningskostnader	odaterad
10. Beräkning av avskrivningsunderlag	odaterad
11. Aktuella räntor per 2021-05-10	2021-05-10
12. Aktieöverlåtelseavtal	2021-05-25
13. Adresskarta	odaterad
14. Beräkning av latent skatteskuld	odaterad
15. Beräkning av driftskostnader för gemensamhetsanläggningar	odaterad
16. Amorteringsplan	odaterad

