

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LANDSKAMPEN

(Org nr 769633-9931)

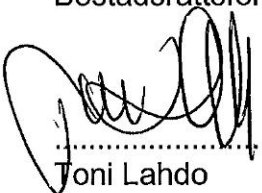
SOLNA KOMMUN

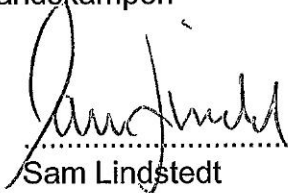
Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Redovisning av slutlig kostnad för föreningens fastighet	7
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	8
E. Nyckeltal år 1	10
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	11
G. Ekonomisk prognos	14
H. Känslighetsanalys	15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Solna 2021-04-19

Bostadsrättsföreningen Landskampen


.....
Toni Lahdo


.....
Sam Lindstedt


.....
Torbjörn Åkerfeldt

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Landskampen som har sitt säte i Solna kommun, Stockholm län och som registrerats hos Bolagsverket den 2017-02-20 (org nr 769633-9931 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen avser att upplåta 127 bostadslägenheter på del av fastigheten Klacken 3. Fastigheten slutbesiktigades 2021-01-12.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad och i försäkringen ingår bostadsrättstillägget för respektive lägenhet samt styrelseansvarsförsäkring.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske andra kvartalet 2021 och inflyttning av lägenheterna beräknas ske i anslutning till detta.

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 ifråga om den slutliga kostnaden för förvärv av marken på avtalad köpeskilling.

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i december månad 2020.

Peab Landskampen AB förvärvar, i enlighet med avtalad inköpsgaranti de lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt. Förvärv sker senast 2022-02-01 genom att Peab Landskampen AB erlägger insats och upplåtelseavgift i enlighet med ekonomisk plan.

Peab Landskampen AB lämnar under 3 år från tillträdet av fastigheten hyresgaranti för lokalhyrorna i enlighet med de totala lokalhyresintäkterna i ekonomisk plan.

Föreningen har köpt fastigheten av Peab Landskampen AB 2021-01-25

Projektet finansieras långsiktigt av Danske Bank.

Föreningen har ingen latent skatteskuld.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Del av Klacken 3, Solna
Bostadsarea (BOA), ca:	9 532 m ²
Bruttoarea (BTA), ca:	13 455 m ²
Antal lägenheter:	127 st
Lokalarea (LOA), ca:	293 m ²
Antal lokaler:	3 st

Byggnadernas antal och utformning: 1 flerbostadshus med 7 trappuppgångar
Fastigheten urholkas av två 3D-utrymmen.
Planerad verksamhet i lokalerna är affärslokal, kontor och café.
Bygglov erhöles 2015-12-09

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i entréplanet. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft med central fläkt. Ur frånluften återvinns värme. Fastigheten kommer att anslutas till sopsug. Hiss finns i vardera trappuppgång.

Gemensamma utrymmen

Byggnaden har gemensamma trapphus, miljörum och cykelrum. Gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagnsförvaring finns i gårdsplanet. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral, elrum och fläktrum finns i byggnaden. Tvättmöjlighet utförs inom lägenhet.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På föreningens mark skapas en gårdsmiljö. Vissa lägenheter har mark upplåten med nyttjanderätt, se F.

Parkering

Inga biluppställningsplatser återfinns inom fastigheten.
Det finns möjlighet att hyra garageplats i underliggande garage.

Servitut/Ledningsrätt

Belastande servitut/ledningsrätt för ventilation. Inga förmånsservitut föreligger.

B. Forts

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten kommer att ingå i följande fyra gemensamhetsanläggningar;

Klacken GA:1 avseende grundläggning. Grundläggningen består av plintar, slagna stålrör, borrade stålrörspålar och sammanbindande påplintar. Övriga deltagande fastigheter är Klacken 1, Klacken 2 och ägandelägenheter inom del av Klacken 3. Andelstal 33,16/100.

Klacken GA:2 avseende gemensam bostadsgård. Gården består av gårdsyta, trappförbindelser, gångstråk, betongmarksten, dagvattenbrunnar, gräsytor, träd, plantering, cykelparkering, utemöbler och belysning. Övriga deltagande fastigheter är Klacken 1 och ägandelägenheter inom del av Klacken 3. Andelstal 39,55/100.

Klacken GA:3 avseende sopsugsanläggning. Sopsugen består av sopsugsanläggning med tillhörande tekniska anläggningar såsom rörsystem, fläktar, lagrings- och växlingsventiler, elskåp, filterskåp, kompressor och styrmodul. Till anläggningen hör även två inkastpunkter belägna inomhus samt en terminal och två avfallscontainrar. Övriga deltagande fastigheter är Klacken 1, Liraren 1, Liraren 3, Liraren 4 och Liraren 5 och ägandelägenheter inom del av Klacken 3. Andelstal 18,39/100.

Klacken GA:5 avseende tak, cykelrum, miljörum, fläktrum, UC, el/telerum, ledningar för vatten, dagvatten/dränering, spillvatten, fjärrvärme, fiber, el/tele, elektriska anordningar mm. Övriga deltagande fastigheter är ägandelägenheter inom del av Klacken 3. Andelstal 9920//13 916.

GA:1, GA:2, GA:3 & GA:5 förvaltas som samfällighetsförening.

Vatten och Avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

El, TV, Telefoni och Bredband

Föreningen har ett gemensamt elabonnemang och individuell mätning av elförbrukning sker för varje lägenhet. Avtal har tecknats rörande leverans av TV, telefoni och bredband via Telia Triple Play.

B. Forts**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning	Platsgjuten grundplatta grundförstärkt med pålar/pålfundament.
Stomme	Stombärande väggar utförs i betong, stominnerväggar helprefabricerade, platsgjutna alternativt som skalväggar. Mellanbjälklag av platsgjuten betong på kvarsittande form typ plattbärlag. Balkar av stål/betong eller trä. Pelare av stål/betong. Trappor, vilplan i prefabricerade betongelement. Balkonger av prefabricerade betongelement.
Stomkomplettering	Lätta innerväggar av skiv-stålregel utförande. Tamburdörr av inbrottsskyddad typ Innerdörrar i lägenhet samt schakt i trapphus, släta vita. Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundärutrymmen mm. utförs av stål alternativt lätta dörrar. Lägenhetsförråd inryms i lägenhet eller tvärsöver korridoren.
Tak	Uppstolpade takstolar med ytskikt av plåt samt isolering av mineralull. Rökluckor.
Fasad	Fasad i puts och tegel. Balkongräcken utförs av glas/aluminium enligt standard hos Peabs avtalsleverantör. Fönster och fönsterdörrar skall vara aluminiumklädda träfönster med ytterbågar av aluminium. Entrépartier av stål
Installationer	Uppvärmning sker från Norrenergis fjärrvärmeverk och med vattenradiatorer i lägenheterna. Ventilation sker med från- och tilluftssystem med återvinning. Personhissar enligt standard från Peabs avtalsleverantör. Separata elcentraler med jordfelsbrytare och separat mätning. Bostadsrättsföreningen har abonnemangen.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Hall	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målat
	Tak	Grängat
	Övrigt	Fabriksmålade foder och socklar, vita. Inredning enligt grundval medium samt a-ritning. Garderobers enligt ritning.
Vardagsrum	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målat
	Tak	Grängat
	Övrigt	Fabriksmålade foder och socklar vita. Fönsterbänkar i natursten.
Kök	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målat
	Tak	Grängat
	Övrigt	Fabriksmålade foder och socklar, vita. Fönsterbänkar i natursten.
Bad/WC/Dusch/Tvätt	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målat
	Övrigt	Inredning enligt grundval medium samt a-ritning.
Sovrum	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målat
	Tak	Grängat
	Övrigt	Fabriksmålade foder och socklar vita. Fönsterbänkar i natursten. Garderobers enligt ritning.
Förråd/Klädkammare	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målat i förråd, grängat i klädkammare.
	Tak	Grängat i klädkammare, målat i förråd.
	Övrigt	Fabriksmålade foder och socklar, vita.
Allmänna utrymmen Entré	Golv	Keramiska plattor
	Vägg	Målat
	Tak	Målat, ljudabsorbenter
	Övrigt	Våningsregister, Anslagstavla och postfack.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

C. REDOVISNING AV SLUTLIG KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten	736 950 000 kr
Lagfarts-, pantbrevs och försäljningskostnader	25 460 000 kr
Summa kostnader	762 410 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2021 har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till	366 214 000 kr
varav bostäder	219 300 000 kr
varv mark	140 760 000 kr
varav lokaler	6 154 000 kr

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

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

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Beräknade årsavgifter tillsammans med övriga intäkter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflödet).

Kreditens amorteringstid antas vara ca 100 år.

Bindningstid för lånen är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Beräknad räntesats	2,40%
Beräknad amortering år 1 - 4	0,70%
Beräknad amortering från år 5	1,00%
Beräknad avskrivning	3 871 533 kr

Finansiering

Lån	142 800 000 kr
Insatser	524 205 000 kr
Upplåtelseavgifter	95 405 000 kr

Summa finansiering **762 410 000 kr**

Kapitalkostnader

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Summa	Offererad ränta
Lån 1	47 600 000	1 år	2,10%	333 200	999 600	1 332 800	0,39%
Lån 2	47 600 000	3 år	2,40%	333 200	1 142 400	1 475 600	0,73%
Lån 3	47 600 000	5 år	2,70%	333 200	1 285 200	1 618 400	1,05%
Summa lån	142 800 000		2,40%	999 600	3 427 200	4 426 800	0,72%

Genomsnittsränta enligt offert daterad 2020-10-28 är 0,72%.

Ekonomisk plan är beräknad med en räntesats om 2,40%

Överskottet mellan kalkylräntan 2,40% och faktisk ränta bör nyttjas som amortering.

Ränta	3 427 200 kr
Amortering	999 600 kr

Summa kapitalkostnader **4 426 800 kr**

D. Forts**Driftskostnader**

Fastighetsskötsel ink. teknisk förvaltning och städning	425 000
Gemensamhetsanläggning GA:2	147 000
Gemensamhetsanläggning GA:3	150 000
Gemensamhetsanläggning GA:5	1 650 000
Kontorsmaterial, föreningsadministration	40 000
Snöröjning	20 000
Hisservice, besiktning och övriga serviceavtal	120 000
Ekonomisk förvaltning	142 000
Fastighetsförsäkringar	86 000
Revision	40 000
Styrelsearvoden	65 000

Summa driftskostnader **2 885 000 kr**

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

I driftskostnaderna ingår kostnader för uppvärmning med fjärrvärme samt vattenförbrukning för lokalerna. Övrig drift och skötsel samt eventuell fastighetsskatt för lokalen bekostas av hyresgästen (regleras via lokalhyreskontrakt).

Avgift för Telia triple play (TV, Bredband och telefoni) debiteras separat med 169 kr per månad för respektive lägenhet. Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är parkeringskostnader och avgifter för tjänster som bostadsrättshavaren själv har tecknat avseende telefoni, bredbandsuppkoppling och TV.

Övriga kostnader

Hushållsel inklusive moms	733 887 kr
Triple play	257 556 kr
Fastighetsskatt lokaler	61 540 kr

Summa kostnader år 1 **8 364 783 kr**

D. Forts**Årsavgifter**

Årsavgifter bostadslägenheter	7 148 237 kr
Årsavgifter hushållsel inklusive moms	733 887 kr
Årsavgifter triple play	257 556 kr

Övriga intäkter

Hysesintäkter lokaler	556 700 kr
Fastighetsskatt lokaler	61 540 kr

Summa intäkter år 1 **8 757 920 kr**

Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll **393 137 kr**

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll, minst 30 kr/BOA 393 000 kr

E. NYCKELTAL ÅR 1

Anskaffningskostnad	79 984 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	65 003 kr/kvm
Belåning	14 981 kr/kvm
Föreningens belåningsgrad (andelen av fastighetens finansiering)	19 %
Årsavgifter som debiteras separat, hushållsel och triple play	104 kr/kvm
Driftskostnad exklusive hushållsel och triple play	303 kr/kvm
Driftskostnad inklusive hushållsel och triple play	407 kr/kvm
Årsavgift inklusive hushållsel och triple play	854 kr/kvm
Årsavgift exklusive hushållsel och triple play	750 kr/kvm
Hysesintäkter lokaler (LOA)	1 900 kr/kvm
Kassaflöde (BOA+LOA)	0 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning (BOA+LOA)	434 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering (BOA+LOA)	142 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA) i genomsnitt.
I angivna fall med kronor per kvadratmeter lokalarea (LOA).

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER OCH REDOVISNING AV ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER ETC

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar avseende primärt drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och efter faktisk förbrukning avseende hushållsel. Avgift för Telia triple play (TV, Bredband och telefoni) debiteras separat med 169 kr per månad för respektive lägenhet.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelse av

Lgh nr	Lgh storlek	U /B //	Area ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månadsavgift EI	Prel. Årsavgift Triple play	Prel. Månadsavgift Triple play	Prel. Årsavgift Total	Lgh del av föreningslån
F1101	2 rok	B	44	0,54119	830 000	2 420 000	3 250 000	38 686	3 224	3 388	282	2 028	169	44 102	773 000
F1102	3 rok	U	79	0,82399	605 000	4 345 000	4 950 000	58 901	4 908	6 083	507	2 028	169	67 012	1 177 000
F1103	2 rok	B	63	0,68602	585 000	3 465 000	4 050 000	49 038	4 087	4 851	404	2 028	169	55 917	980 000
F1201	3 rok	B	81	0,83923	645 000	4 455 000	5 100 000	59 990	4 999	6 237	520	2 028	169	68 255	1 198 000
F1202	3 rok	B	80	0,83161	750 000	4 400 000	5 150 000	59 446	4 954	6 160	513	2 028	169	67 634	1 188 000
F1203	2 rok	B	66	0,70889	470 000	3 630 000	4 100 000	50 673	4 223	5 082	424	2 028	169	57 783	1 012 000
F1301	3 rok	B	81	0,83923	695 000	4 455 000	5 150 000	59 990	4 999	6 237	520	2 028	169	68 255	1 198 000
F1302	3 rok	B	80	0,83161	850 000	4 400 000	5 250 000	59 446	4 954	6 160	513	2 028	169	67 634	1 188 000
F1303	2 rok	B	66	0,70889	520 000	3 630 000	4 150 000	50 673	4 223	5 082	424	2 028	169	57 783	1 012 000
F1401	3 rok	B	81	0,83923	745 000	4 455 000	5 200 000	59 990	4 999	6 237	520	2 028	169	68 255	1 198 000
F1402	3 rok	B	80	0,83161	850 000	4 400 000	5 250 000	59 446	4 954	6 160	513	2 028	169	67 634	1 188 000
F1403	2 rok	B	66	0,70889	570 000	3 630 000	4 200 000	50 673	4 223	5 082	424	2 028	169	57 783	1 012 000
F1501	3 rok	B	77	0,80874	965 000	4 235 000	5 200 000	57 811	4 818	5 929	494	2 028	169	65 768	1 155 000
F1502	3 rok	B	85	0,86210	780 000	4 620 000	5 400 000	61 625	5 135	6 468	539	2 028	169	70 121	1 231 000
G1101	3 rok	U/B	81	0,83923	395 000	4 455 000	4 850 000	59 990	4 999	6 237	520	2 028	169	68 255	1 198 000
G1102	4 rok	B	109	1,07827	305 000	5 995 000	6 300 000	77 077	6 423	8 393	699	2 028	169	87 498	1 540 000
G1201	2 rok	B	67	0,71651	365 000	3 685 000	4 050 000	51 218	4 268	5 159	430	2 028	169	58 405	1 023 000
G1202	1 rok	-	37	0,44210	665 000	2 035 000	2 700 000	31 602	2 634	2 849	237	2 028	169	36 479	631 000
G1203	4 rok	B	109	1,07827	355 000	5 995 000	6 350 000	77 077	6 423	8 393	699	2 028	169	87 498	1 540 000
G1301	2 rok	B	67	0,71651	415 000	3 685 000	4 100 000	51 218	4 268	5 159	430	2 028	169	58 405	1 023 000
G1302	1 rok	-	37	0,44210	665 000	2 035 000	2 700 000	31 602	2 634	2 849	237	2 028	169	36 479	631 000
G1303	4 rok	B	109	1,07827	405 000	5 995 000	6 400 000	77 077	6 423	8 393	699	2 028	169	87 498	1 540 000
G1401	2 rok	B	67	0,71651	465 000	3 685 000	4 150 000	51 218	4 268	5 159	430	2 028	169	58 405	1 023 000
G1402	1 rok	-	37	0,44210	715 000	2 035 000	2 750 000	31 602	2 634	2 849	237	2 028	169	36 479	631 000
G1403	4 rok	B	109	1,07827	455 000	5 995 000	6 450 000	77 077	6 423	8 393	699	2 028	169	87 498	1 540 000
G1501	2 rok	B	67	0,71651	515 000	3 685 000	4 200 000	51 218	4 268	5 159	430	2 028	169	58 405	1 023 000
G1502	1 rok	-	37	0,44210	715 000	2 035 000	2 750 000	31 602	2 634	2 849	237	2 028	169	36 479	631 000
G1503	4 rok	B	109	1,07827	555 000	5 995 000	6 550 000	77 077	6 423	8 393	699	2 028	169	87 498	1 540 000
G1601	2 rok	B	61	0,67078	795 000	3 355 000	4 150 000	47 949	3 996	4 697	391	2 028	169	54 674	958 000
G1602	3 rok	B	91	0,91546	495 000	5 005 000	5 500 000	65 439	5 453	7 007	584	2 028	169	74 474	1 307 000
H1101	3 rok	U/B	81	0,83923	345 000	4 455 000	4 800 000	59 990	4 999	6 237	520	2 028	169	68 255	1 198 000
H1102	3 rok	U/B	84	0,86210	230 000	4 620 000	4 850 000	61 625	5 135	6 468	539	2 028	169	70 121	1 231 000
H1201	3 rok	B	81	0,83923	445 000	4 455 000	4 900 000	59 990	4 999	6 237	520	2 028	169	68 255	1 198 000
H1202	1 rok	B	41	0,47259	995 000	2 255 000	3 250 000	33 782	2 815	3 157	263	2 028	169	38 967	675 000
H1203	2 rok	B	70	0,73938	200 000	3 850 000	4 050 000	52 853	4 404	5 390	449	2 028	169	60 271	1 056 000
H1301	3 rok	B	81	0,83923	445 000	4 455 000	4 900 000	59 990	4 999	6 237	520	2 028	169	68 255	1 198 000
H1302	1 rok	B	41	0,47259	1 045 000	2 255 000	3 300 000	33 782	2 815	3 157	263	2 028	169	38 967	675 000
H1303	2 rok	B	70	0,73938	250 000	3 850 000	4 100 000	52 853	4 404	5 390	449	2 028	169	60 271	1 056 000
H1401	3 rok	B	81	0,83923	545 000	4 455 000	5 000 000	59 990	4 999	6 237	520	2 028	169	68 255	1 198 000

F. Forts

Lgh nr	Lgh storlek	U /B ¹⁾	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månads-avgift EI	Prel. Årsavgift Triple play	Prel. Månads-avgift Triple play	Prel. Årsavgift Total	Lgh del av förenings-lån
H1402	1 rok	B	41	0,47259	1 095 000	2 255 000	3 350 000	33 782	2 815	3 157	263	2 028	169	38 967	675 000
H1403	2 rok	B	70	0,73938	300 000	3 850 000	4 150 000	52 853	4 404	5 390	449	2 028	169	60 271	1 056 000
H1501	3 rok	B	81	0,83923	595 000	4 455 000	5 050 000	59 990	4 999	6 237	520	2 028	169	68 255	1 198 000
H1502	1 rok	B	41	0,47259	1 145 000	2 255 000	3 400 000	33 782	2 815	3 157	263	2 028	169	38 967	675 000
H1503	2 rok	B	70	0,73938	350 000	3 850 000	4 200 000	52 853	4 404	5 390	449	2 028	169	60 271	1 056 000
H1601	3 rok	B	72	0,77063	1 440 000	3 960 000	5 400 000	55 087	4 591	5 544	462	2 028	169	62 659	1 100 000
H1602	2 rok	B	61	0,67078	795 000	3 355 000	4 150 000	47 949	3 996	4 697	391	2 028	169	54 674	958 000
H1701	3 rok	B	72	0,77063	1 440 000	3 960 000	5 400 000	55 087	4 591	5 544	462	2 028	169	62 659	1 100 000
H1702	2 rok	B	61	0,67078	795 000	3 355 000	4 150 000	47 949	3 996	4 697	391	2 028	169	54 674	958 000
I1101	2 rok	U	68	0,72413	260 000	3 740 000	4 000 000	51 763	4 314	5 236	436	2 028	169	59 027	1 034 000
I1102	4 rok	B	102	1,02492	640 000	5 610 000	6 250 000	73 264	6 105	7 854	655	2 028	169	83 146	1 464 000
I1201	2 rok	B	71	0,74700	245 000	3 905 000	4 150 000	53 397	4 450	5 467	456	2 028	169	60 892	1 067 000
I1202	1 rok	-	37	0,44210	665 000	2 035 000	2 700 000	31 602	2 634	2 849	237	2 028	169	36 479	631 000
I1203	4 rok	B	102	1,02492	690 000	5 610 000	6 300 000	73 264	6 105	7 854	655	2 028	169	83 146	1 464 000
I1301	2 rok	B	71	0,74700	295 000	3 905 000	4 200 000	53 397	4 450	5 467	456	2 028	169	60 892	1 067 000
I1302	1 rok	-	37	0,44210	665 000	2 035 000	2 700 000	31 602	2 634	2 849	237	2 028	169	36 479	631 000
I1303	4 rok	B	105	1,04778	625 000	5 775 000	6 400 000	74 898	6 242	8 085	674	2 028	169	85 011	1 496 000
I1401	2 rok	B	71	0,74700	345 000	3 905 000	4 250 000	53 397	4 450	5 467	456	2 028	169	60 892	1 067 000
I1402	1 rok	-	37	0,44210	715 000	2 035 000	2 750 000	31 602	2 634	2 849	237	2 028	169	36 479	631 000
I1403	4 rok	B	105	1,04778	675 000	5 775 000	6 450 000	74 898	6 242	8 085	674	2 028	169	85 011	1 496 000
I1501	2 rok	B	68	0,72413	510 000	3 740 000	4 250 000	51 763	4 314	5 236	436	2 028	169	59 027	1 034 000
I1502	1 rok	-	37	0,44210	715 000	2 035 000	2 750 000	31 602	2 634	2 849	237	2 028	169	36 479	631 000
I1503	4 rok	B	102	1,02492	840 000	5 610 000	6 450 000	73 264	6 105	7 854	655	2 028	169	83 146	1 464 000
I1601	2 rok	B	61	0,67078	845 000	3 355 000	4 200 000	47 949	3 996	4 697	391	2 028	169	54 674	958 000
I1602	3 rok	B	89	0,90021	705 000	4 895 000	5 600 000	64 349	5 362	6 853	571	2 028	169	73 230	1 285 000
I1701	2 rok	B	61	0,67078	845 000	3 355 000	4 200 000	47 949	3 996	4 697	391	2 028	169	54 674	958 000
I1702	3 rok	B	89	0,90021	705 000	4 895 000	5 600 000	64 349	5 362	6 853	571	2 028	169	73 230	1 285 000
J1101	4 rok	U	95	0,97156	1 125 000	5 225 000	6 350 000	69 450	5 788	7 315	610	2 028	169	78 793	1 387 000
J1102	1 rok	U	28	0,37350	960 000	1 540 000	2 500 000	26 699	2 225	2 156	180	2 028	169	30 883	533 000
J1103	4 rok	U	96	0,97918	1 070 000	5 280 000	6 350 000	69 994	5 833	7 392	616	2 028	169	79 414	1 398 000
J1201	4 rok	B	95	0,97156	1 175 000	5 225 000	6 400 000	69 450	5 788	7 315	610	2 028	169	78 793	1 387 000
J1202	2 rok	B	57	0,64029	565 000	3 135 000	3 700 000	45 770	3 814	4 389	366	2 028	169	52 187	914 000
J1203	4 rok	B	98	0,99443	1 060 000	5 390 000	6 450 000	71 084	5 924	7 546	629	2 028	169	80 658	1 420 000
J1301	4 rok	B	98	0,99443	1 060 000	5 390 000	6 450 000	71 084	5 924	7 546	629	2 028	169	80 658	1 420 000
J1302	2 rok	B	57	0,64029	615 000	3 135 000	3 750 000	45 770	3 814	4 389	366	2 028	169	52 187	914 000
J1303	4 rok	B	98	0,99443	1 110 000	5 390 000	6 500 000	71 084	5 924	7 546	629	2 028	169	80 658	1 420 000
J1401	4 rok	B	98	0,99443	1 160 000	5 390 000	6 550 000	71 084	5 924	7 546	629	2 028	169	80 658	1 420 000
J1402	2 rok	B	57	0,64029	665 000	3 135 000	3 800 000	45 770	3 814	4 389	366	2 028	169	52 187	914 000
J1403	4 rok	B	96	0,97918	1 220 000	5 280 000	6 500 000	69 994	5 833	7 392	616	2 028	169	79 414	1 398 000
J1501	4 rok	B	95	0,97156	1 325 000	5 225 000	6 550 000	69 450	5 788	7 315	610	2 028	169	78 793	1 387 000
J1502	2 rok	B	57	0,64029	715 000	3 135 000	3 850 000	45 770	3 814	4 389	366	2 028	169	52 187	914 000
J1503	4 rok	B	96	0,97918	1 270 000	5 280 000	6 550 000	69 994	5 833	7 392	616	2 028	169	79 414	1 398 000
J1601	3 rok	B	87	0,88497	815 000	4 785 000	5 600 000	63 260	5 272	6 699	558	2 028	169	71 987	1 264 000
J1602	3 rok	B	86	0,87735	870 000	4 730 000	5 600 000	62 715	5 226	6 622	552	2 028	169	71 365	1 253 000
J1701	3 rok	B	87	0,88497	765 000	4 785 000	5 550 000	63 260	5 272	6 699	558	2 028	169	71 987	1 264 000
J1702	3 rok	B	86	0,87735	820 000	4 730 000	5 550 000	62 715	5 226	6 622	552	2 028	169	71 365	1 253 000
K1101	2 rok	U	69	0,73176	205 000	3 795 000	4 000 000	52 308	4 359	5 313	443	2 028	169	59 649	1 045 000
K1102	4 rok	U	93	0,95631	1 235 000	5 115 000	6 350 000	68 359	5 697	7 161	597	2 028	169	77 548	1 366 000
K1201	4 rok	B	94	0,96394	1 230 000	5 170 000	6 400 000	68 905	5 742	7 238	603	2 028	169	78 171	1 377 000
K1202	2 rok	B	56	0,63266	620 000	3 080 000	3 700 000	45 224	3 769	4 312	359	2 028	169	51 564	903 000
K1203	4 rok	B	93	0,95631	1 285 000	5 115 000	6 400 000	68 359	5 697	7 161	597	2 028	169	77 548	1 366 000

2021042604463

F. Forts

2021042604464

Lgh nr	Lgh storlek	U/B ¹⁾	Area ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månadsavgift EI	Prel. Årsavgift Triple play	Prel. Månadsavgift Triple play	Prel. Årsavgift Total	Lgh del av föreningslån
K1301	4 rok	B	94	0,96394	1 230 000	5 170 000	6 400 000	68 905	5 742	7 238	603	2 028	169	78 171	1 377 000
K1302	2 rok	B	56	0,63266	670 000	3 080 000	3 750 000	45 224	3 769	4 312	359	2 028	169	51 564	903 000
K1303	4 rok	B	93	0,95631	1 335 000	5 115 000	6 450 000	68 359	5 697	7 161	597	2 028	169	77 548	1 366 000
K1401	4 rok	B	94	0,96394	1 280 000	5 170 000	6 450 000	68 905	5 742	7 238	603	2 028	169	78 171	1 377 000
K1402	2 rok	B	56	0,63266	720 000	3 080 000	3 800 000	45 224	3 769	4 312	359	2 028	169	51 564	903 000
K1403	4 rok	B	93	0,95631	1 385 000	5 115 000	6 500 000	68 359	5 697	7 161	597	2 028	169	77 548	1 366 000
K1501	4 rok	B	94	0,96394	1 330 000	5 170 000	6 500 000	68 905	5 742	7 238	603	2 028	169	78 171	1 377 000
K1502	2 rok	B	56	0,63266	770 000	3 080 000	3 850 000	45 224	3 769	4 312	359	2 028	169	51 564	903 000
K1503	4 rok	B	93	0,95631	1 435 000	5 115 000	6 550 000	68 359	5 697	7 161	597	2 028	169	77 548	1 366 000
K1601	4 rok	B	94	0,96394	1 380 000	5 170 000	6 550 000	68 905	5 742	7 238	603	2 028	169	78 171	1 377 000
K1602	2 rok	B	56	0,63266	820 000	3 080 000	3 900 000	45 224	3 769	4 312	359	2 028	169	51 564	903 000
K1603	4 rok	B	93	0,95631	1 485 000	5 115 000	6 600 000	68 359	5 697	7 161	597	2 028	169	77 548	1 366 000
K1701	3 rok	B	85	0,86972	875 000	4 675 000	5 550 000	62 170	5 181	6 545	545	2 028	169	70 743	1 242 000
K1702	3 rok	B	85	0,86972	875 000	4 675 000	5 550 000	62 170	5 181	6 545	545	2 028	169	70 743	1 242 000
K1801	3 rok	B	85	0,86972	875 000	4 675 000	5 550 000	62 170	5 181	6 545	545	2 028	169	70 743	1 242 000
K1802	3 rok	B	85	0,86972	875 000	4 675 000	5 550 000	62 170	5 181	6 545	545	2 028	169	70 743	1 242 000
L1101	4 rok	B	102	1,02492	740 000	5 610 000	6 350 000	73 264	6 105	7 854	655	2 028	169	83 146	1 464 000
L1102	2 rok	U	68	0,72413	260 000	3 740 000	4 000 000	51 763	4 314	5 236	436	2 028	169	59 027	1 034 000
L1201	4 rok	B	102	1,02492	790 000	5 610 000	6 400 000	73 264	6 105	7 854	655	2 028	169	83 146	1 464 000
L1202	1 rok	-	37	0,44210	665 000	2 035 000	2 700 000	31 602	2 634	2 849	237	2 028	169	36 479	631 000
L1203	2 rok	B	68	0,72413	260 000	3 740 000	4 000 000	51 763	4 314	5 236	436	2 028	169	59 027	1 034 000
L1301	4 rok	B	102	1,02492	840 000	5 610 000	6 450 000	73 264	6 105	7 854	655	2 028	169	83 146	1 464 000
L1302	1 rok	-	37	0,44210	665 000	2 035 000	2 700 000	31 602	2 634	2 849	237	2 028	169	36 479	631 000
L1303	2 rok	B	68	0,72413	310 000	3 740 000	4 050 000	51 763	4 314	5 236	436	2 028	169	59 027	1 034 000
L1401	4 rok	B	102	1,02492	890 000	5 610 000	6 500 000	73 264	6 105	7 854	655	2 028	169	83 146	1 464 000
L1402	1 rok	-	37	0,44210	715 000	2 035 000	2 750 000	31 602	2 634	2 849	237	2 028	169	36 479	631 000
L1403	2 rok	B	71	0,74700	245 000	3 905 000	4 150 000	53 397	4 450	5 467	456	2 028	169	60 892	1 067 000
L1501	4 rok	B	102	1,02492	940 000	5 610 000	6 550 000	73 264	6 105	7 854	655	2 028	169	83 146	1 464 000
L1502	1 rok	-	37	0,44210	725 000	2 035 000	2 760 000	31 602	2 634	2 849	237	2 028	169	36 479	631 000
L1503	2 rok	B	71	0,74700	295 000	3 905 000	4 200 000	53 397	4 450	5 467	456	2 028	169	60 892	1 067 000
L1601	4 rok	B	102	1,02492	990 000	5 610 000	6 600 000	73 264	6 105	7 854	655	2 028	169	83 146	1 464 000
L1602	1 rok	-	37	0,44210	765 000	2 035 000	2 800 000	31 602	2 634	2 849	237	2 028	169	36 479	631 000
L1603	2 rok	B	68	0,72413	460 000	3 740 000	4 200 000	51 763	4 314	5 236	436	2 028	169	59 027	1 034 000
L1701	3 rok	B	89	0,90021	705 000	4 895 000	5 600 000	64 349	5 362	6 853	571	2 028	169	73 230	1 285 000
L1702	2 rok	B	62	0,67840	740 000	3 410 000	4 150 000	48 494	4 041	4 774	398	2 028	169	55 296	969 000
L1801	3 rok	B	89	0,90021	755 000	4 895 000	5 650 000	64 349	5 362	6 853	571	2 028	169	73 230	1 285 000
L1802	2 rok	B	62	0,67840	790 000	3 410 000	4 200 000	48 494	4 041	4 774	398	2 028	169	55 296	969 000
			9532	99,99990	95 405 000	524 205 000	619 610 000	7 148 237		733 887		257 556		8 139 680	
Diff				0,00010											
				100,00000											

Årsavgift bostadslägenheter	7 148 237 kr
Årsavgift hushållsel inklusive moms	733 887 kr
Årsavgift Triple Play	257 556 kr
Hysesintäkt lokaler ³⁾ 1900 kr/ kvm 293 kvm	556 700 kr
Fastighetsskatt lokaler	61 540 kr

Summa intäkter 8 757 920 kr

- 1) Uteplats/Balkong/Förråd finns som regel i varje lägenhet, vilka ingår i bostadsrätten och framgår av upplåtelseavtal. För lägenheterna F1103 och J1102 återfinns förråden i angränsande korridor.
- 2) Preliminär elförbrukning är beräknad som 55 kWh/m² och 1,40 kr/kWh. Denna avräknas mot verklig förbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.
- 3) Moms tillkommer på lokalhyra.

G. EKONOMISK PROGNOZ

Ränteantagande	2,40%
Amortering år 1-4	0,70%
Amortering från år 5	1,00%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år	2,0%
Uppräkning av taxeringsvärde och fastighetsavgift och fastighetskatt	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostad		7 148	7 291	7 437	7 586	7 737	7 892	8 714	9 621
Årsavgifter hushållsel		734	749	764	779	794	810	895	988
Årsavgift triple play		258	263	268	273	279	284	314	347
Hysesintäkter lokaler		557	568	579	591	603	615	679	749
Fastighetsskatt lokaler		62	63	64	65	67	68	75	83
Summa intäkter		8 758	8 933	9 112	9 294	9 480	9 669	10 676	11 787
Drift/underhållskostnader		-2 885	-2 943	-3 002	-3 062	-3 123	-3 185	-3 517	-3 883
Hushållsel		-734	-749	-764	-779	-794	-810	-895	-988
Triple play		-258	-263	-268	-273	-279	-284	-314	-347
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-244
Fastighetsskatt lokaler		-62	-63	-64	-65	-67	-68	-75	-83
Summa kostnader		-3 938	-4 017	-4 097	-4 179	-4 263	-4 348	-4 800	-5 549
DRIFTSNETTO		4 820	4 916	5 015	5 115	5 217	5 322	5 875	6 238
Räntekostnader		-3 427	-3 403	-3 379	-3 355	-3 331	-3 297	-3 126	-2 954
Amortering		-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 428	-1 428	-1 428	-1 428
Fond för yttre underhåll		-393	-401	-409	-417	-425	-434	-479	-529
KASSAFLÖDE		0	113	227	343	33	163	843	1 327
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE		0	113	340	683	716	879	3 713	9 855
Amortering		1 000	1 000	1 000	1 000	1 428	1 428	1 428	1 428
Fond för yttre underhåll		393	401	409	417	425	434	479	529
Avskrivning linjär/rak		-3 872	-3 872	-3 872	-3 872	-3 872	-3 872	-3 872	-3 872
RESULTAT (BOKFÖRINGSMÄSSIGT)		-2 479	-2 358	-2 236	-2 112	-1 986	-1 847	-1 122	-588
ACKUMULERAT RESULTAT		-2 479	-4 837	-7 073	-9 185	-11 171	-13 017	-20 098	-23 631
TAXERINGSVÄRDE									
Beräknat taxeringsvärde (bostäder)		360 060	367 261	374 606	382 099	389 741	397 535	438 911	484 593
Beräknat taxeringsvärde (lokaler)		6 154	6 277	6 403	6 531	6 661	6 795	7 502	8 282

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 2,40%
 Antagen kostnadsökning/inflation 2,00% per år

Årsavgift per m ² i genomsnitt	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		854	871	889	906	924	943	1 041	1 149
ökning av antagen räntenivå med 1%	1%	1 004	1 020	1 036	1 053	1 070	1 087	1 178	1 280
Ändring av årsavgift		17,5%	17,1%	16,6%	16,2%	15,8%	15,3%	13,2%	11,3%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med 1%	1%	854	876	898	921	944	968	1098	1250
Ändring av årsavgift		0,0%	0,5%	1,0%	1,6%	2,1%	2,7%	5,5%	8,7%

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2021-04-19 för bostadsrättsföreningen Landskampen, org. nr: 769633-9931.

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 slutlig 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.

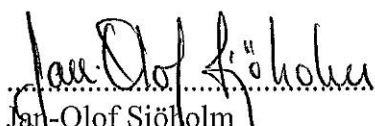
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

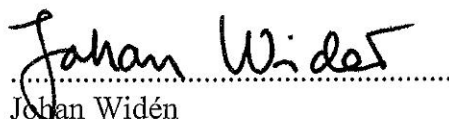
Vi har inte besökt fastigheten och då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning och bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2021-04-19



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



Johan Widén
Civ. ing.
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61^{3tr}
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2021-04-19 för Brf Landskampen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2021-02-26
2. Registreringsbevis	2021-02-26
3. Köpekontrakt inkl. bilagor	2021-01-25
4. Tillägg till köpekontrakt	2021-04-06
5. Kreditoffert Danske Bank	2020-10-28
6. Delegationsbeslut	2018-02-07
7. Beräkning av taxeringsvärde	2021-01-13
8. Bygglovsbeslut	2015-12-09
9. Fastighetsförrättning	2021-03-09
10. Budget för GA:2, GA:3 och GA:5	odaterad
11. Ytsammanställning	odaterad
12. Uppdragsavtal	2021-01-25
13. Offert Telia	2021-02-26
14. Koncept för avtal Norrenergi	odaterat
15. Koncept för serviceavtal med Kone AB	odaterat
16. Ramberskrivning el.tele sid 7	2016-04-26
17. Rambeskrivning VS Kap 56.B	2016-03-18
18. Bekräftelse på upphävande av servitut	2021-03-24
19. Rambeskrivning Ventilation	2014-09-01
20. Ritningar enligt handlingsförteckning	2020-12-03
21. Redovisning av kommande gemensamhetsanläggningar	2021-03-09
22. Beräkning av avskrivningsbelopp	odaterat
23. Beslut om godkänd slutbesiktning	2021-01-12
24. Försäkringsbrev Fastighetsförsäkring	2021-01-12
25. Samtal med fastighetsmäklare	2021-04-19
26. Kommentarer till synpunkter 2021-03-19	odaterat

2021042604468

zew