

**D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**

Årliga kostnader avser år 1.

**Kapitalkostnader (inkl amortering)**

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta Ek plan %	Ränta 260128	Räntekostn Ek plan Kr	Räntekostn 260128 Kr	Ränte- garanti 4) 1,0%	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	26 450 000	1	4,20%	2,68%	1 110 900	708 860	-264 500		846 400
Bottenlån	26 450 000	2	4,10%	2,89%	1 084 450	764 405	-264 500		819 950
Bottenlån	26 450 000	3	4,20%	3,07%	1 110 900	812 015	-264 500		846 400
Bottenlån	26 450 000	4	4,30%	3,24%	1 137 350	856 980	-264 500		872 850
Amortering								635 000	635 000
S:a lån	105 800 000				4 443 600	3 142 260	-1 058 000	635 000	4 020 600
Insatser	293 555 000								
Upplåtelseavgifter	169 555 000								
<b>S:a finansiering</b>	<b>568 910 000</b>								

**Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**

4 020 600 3 777 260

1) Beräknad lånetid 50 år.

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 år och 4 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

3) Genomsnitt av antagna räntor för föreningens samtliga lån:

2,97% 4,20%

Genomsnitt av aktuella räntor per 2024-11-14

2,99%

Antagen genomsnittsränta innehåller en räntereserv på:

1,22%

4) JM AB lämnar en begränsad räntegaranti till föreningen innebärande att JM AB ska ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 3,2% (bindningstid 1 år), 3,1% (bindningstid 2 år), 3,2% (bindningstid 3 år), 3,3% (bindningstid 4 år) under respektive låns första bindningstid.

Garantin är begränsad till max 1 %-enhet per lån och år för respektive lån.

Dvs. JM AB ersätter räntekostnader för räntesatser upp till maximalt 4,2 % för lånet med 1 års bindningstid, upp till maximalt 4,1 % för lånet med 2 års bindningstid, upp till maximalt 4,2 % för lånet med 3 års bindningstid och upp till maximalt 4,3 % för lånet med 4 års bindningstid.

Räntekostnader till den del de understiger en räntesats om 3,2% (bindningstid 1 år), 3,1% (bindningstid 2 år), 3,2% bindningstid 3 år), 3,3% (bindningstid 4 år) ersätts inte.

Lånens räntesats respektive räntegarantins slutliga belopp kommer att fastställas i samband med utbetalning av föreningens långa lån. Räntegarantin för samtliga fyra lån regleras därefter av JM AB i förskott, senast tre månader efter avräkningsdagen.

Den begränsade räntegarantin är villkorad av att föreningen placerar de långa lånen i enlighet med lånefördelningen, med belopp och bindningstid, enligt denna kostnadskalkyl.

**Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)**

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

2 512 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad

där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2023 med

40 467 kr/kvm boarea och lokalarea.

**Avsättningar**

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

223 440

**Driftskostnader b)****Summa driftskostnader**

3 338 465

**Övriga kostnader**

Fastighetsavgift bostäder h)

Fastighetsskatt garage

80 000

Fastighetsskatt uthyrningslokaler

29 000

109 000

**Beräknat preliminärt överskott**

243 340

**SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar**

7 691 505

7 691 505

**F. EKONOMISK PROGNOS****Antaganden:**

Höjning årsavgifter (enl. insats), per år, fr.o.m. år 2 - år 4.

Höjning årsavgifter (enl. insats), per år, fr.o.m. år 5

Höjning årsavgift (bredband, varmvatten och hushållsel) samt hyror, per år, fr.o.m. år 2

Driftkostnadsökning (inflation), per år

Räntenivå, genomsnitt

Räntegaranti

Uppräkning Fastighets-  
skatt

per år

2,0%

2,0%

2,0%

2,0%

**Taxeringsvärde FFT 2022, tkr**

Bostäder: 233 600

Garage: 8 000

Uthyrningslokaler: 2 900

2,0%

2,0%

2,0%

2,0%

2,97%

0,0%

År:	1	2	3	4	5	6	10	20
Kalenderår:	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2035	2045
<b>Utbetalningar (exkl. avsättning vitre fond)</b>								
Räntor	tkr -3 142	-3 123	-3 103	-3 080	-3 056	-3 030	-2 908	-2 477
Räntegaranti	tkr 0	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	tkr -635	-695	-756	-816	-877	-937	-1 179	-1 783
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr -3 338	-3 405	-3 473	-3 542	-3 613	-3 757	-4 067	-4 957
Fastighetsskatt garage	tkr -80	-82	-83	-85	-87	-88	-96	-117
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	tkr -29	-30	-30	-31	-31	-32	-35	-42
Fastighetsavgift bostäder	tkr 0	0	0	0	0	0	0	-305
<b>SUMMA UTBETALNINGAR</b>	<b>tkr -7 224</b>	<b>-7 335</b>	<b>-7 445</b>	<b>-7 554</b>	<b>-7 664</b>	<b>-7 844</b>	<b>-8 285</b>	<b>-9 681</b>
Årsavgift inkl bredband, varmvatten och hushållsel, genomsnitt	kr/kvm BOA 869	886	904	922	940	959	1 038	1 265
<b>Inbetalningar</b>								
Årsavgifter	tkr 5 250	5 355	5 462	5 571	5 682	5 796	6 274	7 648
Årsavgift bredband, varmvatten och hushållsel	tkr 1 096	1 118	1 140	1 163	1 186	1 210	1 310	1 597
Övriga intäkter	tkr 1 346	1 373	1 400	1 428	1 457	1 486	1 609	1 961
<b>SUMMA INBETALNINGAR</b>	<b>tkr 7 692</b>	<b>7 846</b>	<b>8 002</b>	<b>8 162</b>	<b>8 325</b>	<b>8 492</b>	<b>9 193</b>	<b>11 206</b>
<b>ÅRETS NETTOBETALNINGAR</b>	<b>tkr 468</b>	<b>511</b>	<b>557</b>	<b>608</b>	<b>661</b>	<b>648</b>	<b>908</b>	<b>1 525</b>
<b>Föreningens kassa</b>								
Ingående saldo	tkr 20							
<b>KASSABEHÅLLNING</b>	<b>tkr 488</b>	<b>999</b>	<b>1 556</b>	<b>2 164</b>	<b>2 825</b>	<b>3 473</b>	<b>6 696</b>	<b>19 053</b>
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr 223	446	669	892	1 115	1 338	2 230	4 460

Avskrivning för löpande räkningsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån. (byggnad) tkr -2 512 -2 512 -2 512 -2 512 -2 512 -2 512 -2 512 -2 512

Bokföringsmässigt resultat

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

\*) Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för besiktning och service hissar som år 1-5 ingår i entreprenaden.

# Villkorsbilaga Bolån

## Lån med fast ränta



3942

BRF Älvsjö Entré  
c/o JM AB

169 82 STOCKHOLM

Datum  
2026-01-28

Lånenummer  
50096319

Låntagare  
BRF Älvsjö Entré

Lånet har utbetalats 2026-01-28. I enlighet med skuldebrevet har följande villkor fastställts på utbetalningsdagen:

### Egendom

Stockholm Stationskabeln 1

### Lånebelopp

26 450 000 kr

### Ränte- och amorteringsvillkor

Räntesats	02.68 %	Rak amortering	
Ränteförfallodagar		Amorteringsbelopp	26458 kr
03-28 06-28 09-28 12-28		Amorteringsdagar	
Ränta utgår fr o m	2026-01-29	03-28 06-28 09-28 12-28	
Första ränteförfallodag	2026-03-28	Första amorteringsdag	2026-03-28
		Slutbetalningsdag	2027-01-28
		Ev. förlängningstid	12 mån

Räntesatsen är fast till 2027-01-28.

Låntagare får säga upp lånet till ovan angiven slutbetalningsdag. Uppsägning skall ske skriftligen och vara långivaren tillhanda senast fjorton dagar före slutbetalningsdagen. Låntagare som är fysisk person och som har erhållit lånet för enskilt bruk har rätt att lösa lånet utan iakttagande av uppsägnings-tiden. Utnyttjas denna rätt kan låntagaren bli skyldig att erlagga s.k. ränteskillnadsersättning i enlighet med Allmänna lånevillkor.

# Villkorsbilaga Bolån

## Lån med fast ränta



3941

BRF Älvsjö Entré  
c/o JM AB

169 82 STOCKHOLM

Datum  
2026-01-28Lånenummer  
50096335Låntagare  
BRF Älvsjö Entré

Lånet har utbetalats 2026-01-28. I enlighet med skuldebrevet har följande villkor fastställts på utbetalningsdagen:

### Egendom

Stockholm Stationskabeln 1

### Lånebelopp

26 450 000 kr

### Ränte- och amorteringsvillkor

Räntesats	02.89 %	Rak amortering	
Ränteförfallodagar		Amorteringsbelopp	26458 kr
03-28 06-28 09-28 12-28		Amorteringsdagar	
Ränta utgår fr o m	2026-01-29	03-28 06-28 09-28 12-28	
Första ränteförfallodag	2026-03-28	Första amorteringsdag	2026-03-28
		Slutbetalningsdag	2028-01-28
		Ev. förlängningstid	12 mån

Räntesatsen är fast till 2028-01-28.

Låntagare får säga upp lånet till ovan angiven slutbetalningsdag. Uppsägning skall ske skriftligen och vara långivaren tillhanda senast fjorton dagar före slutbetalningsdagen. Låntagare som är fysisk person och som har erhållit lånet för enskilt bruk har rätt att lösa lånet utan iakttagande av uppsägnings-tiden. Utnyttjas denna rätt kan låntagaren bli skyldig att erlægga s.k. ränteskillnadsersättning i enlighet med Allmänna lånevillkor.

# Villkorsbilaga Bolån

## Lån med fast ränta



3940

BRF Älvsjö Entré  
c/o JM AB

169 82 STOCKHOLM

Datum  
2026-01-28

Lånenummer  
50096343

Låntagare  
BRF Älvsjö Entré

Lånet har utbetalats 2026-01-28. I enlighet med skuldebrevet har följande villkor fastställts på utbetalningsdagen:

### Egendom

Stockholm Stationskabeln 1

### Lånebelopp

26 450 000 kr

### Ränte- och amorteringsvillkor

Räntesats	03.07 %	Rak amortering	
Ränteförfallodagar		Amorteringsbelopp	26458 kr
03-28 06-28 09-28 12-28		Amorteringsdagar	
Ränta utgår fr o m	2026-01-29	03-28 06-28 09-28 12-28	
Första ränteförfallodag	2026-03-28	Första amorteringsdag	2026-03-28
		Slutbetalningsdag	2029-01-28
		Ev. förlängningstid	12 mån

Räntesatsen är fast till 2029-01-28.

Låntagare får säga upp lånet till ovan angiven slutbetalningsdag. Uppsägning skall ske skriftligen och vara långivaren tillhanda senast fjorton dagar före slutbetalningsdagen. Låntagare som är fysisk person och som har erhållit lånet för enskilt bruk har rätt att lösa lånet utan iakttagande av uppsägnings-tiden. Utnyttjas denna rätt kan låntagaren bli skyldig att erlagga s.k. ränteskillnadsersättning i enlighet med Allmänna lånevillkor.

# Villkorsbilaga Bolån

## Lån med fast ränta



3939

BRF Älvsjö Entré  
c/o JM AB

169 82 STOCKHOLM

Datum  
2026-01-28Lånenummer  
50096378Låntagare  
BRF Älvsjö Entré

Lånet har utbetalats 2026-01-28. I enlighet med skuldebrevet har följande villkor fastställts på utbetalningsdagen:

### Egendom

Stockholm Stationskabeln 1

### Lånebelopp

26 450 000 kr

### Ränte- och amorteringsvillkor

Räntesats	03.24 %	Rak amortering	
Ränteförfallodagar		Amorteringsbelopp	26458 kr
03-28 06-28 09-28 12-28		Amorteringsdagar	
Ränta utgår fr o m	2026-01-29	03-28 06-28 09-28 12-28	
Första ränteförfallodag	2026-03-28	Första amorteringsdag	2026-03-28
		Slutbetalningsdag	2030-01-28
		Ev. förlängningstid	12 mån

Räntesatsen är fast till 2030-01-28.

Låntagare får säga upp lånet till ovan angiven slutbetalningsdag. Uppsägning skall ske skriftligen och vara långivaren tillhanda senast fjorton dagar före slutbetalningsdagen. Låntagare som är fysisk person och som har erhållit lånet för enskilt bruk har rätt att lösa lånet utan iakttagande av uppsägnings-tiden. Utnyttjas denna rätt kan låntagaren bli skyldig att erlægga s.k. ränteskillnadsersättning i enlighet med Allmänna lånevillkor.