

2022082601549

Ekonomisk plan för  
**Bostadsrättsföreningen Kvartetten 2  
i Hagastaden**


769638-8615

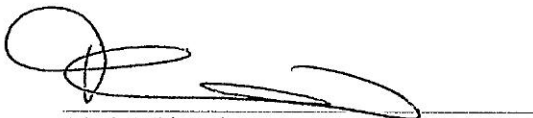
Stockholms kommun

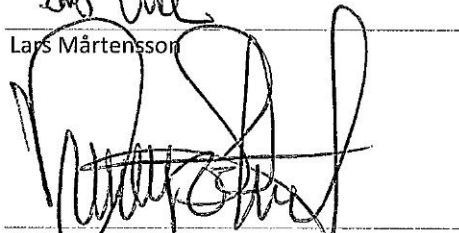
Stockholm 2022-06-29

Bostadsrättsföreningen Kvartetten 2 i Hagastaden

  
Shobana Selvarajah

  
Lars Mårtensson

  
Maria Wideroth

  
Dennis Söderlund

2022082601550

<b>Innehållsförteckning</b>		<b>Sid</b>
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	4
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
4.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	7
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	9
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	10
7.	Redovisning av lägenheterna	11
8.	Ekonomisk prognos	15
9.	Känslighetsanalys	16

**Bilagor:**

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



Signatur:

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kvartetten 2 i Hagastaden, org.nr. 769638-8615, som registrerats hos Bolagsverket 2020-07-20, har enligt stadgarna registrerade 2020-09-29 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelse beräknas ske under september och oktober 2022. Tillträde beräknas ske mellan december 2022 och februari 2023.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Wallin Bostadsutveckling Holding AB, 559122-1469, lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet som omfattar att Wallin Bostadsutveckling Holding AB eller anvisat bolag inom koncernen garanterar att köpa lägenhet i projektet som inte sålts inom 3 månader från godkänd slutbesiktning.

202208260155



**2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Coimbra 1	
Adresser:	Emmy Rappes gata 2, 4, 113 68 Stockholm Anna Steckséns gata 13, 15, 17, 113 68 Stockholm Ninni Kronbergs gata 4A-B, 113 68 Stockholm Hagaesplanaden 53A-B samt 55A-C, 113 68 Stockholm	
Fastighetens areal:	ca 1 080	kvm
Bostadsarea (BOA):	ca 5 567	kvm
Lokalarea:	ca 408	kvm
Antal bostadslägenheter:	135	st
Antal lokaler:	5	st
Byggnadsår:	2023	
Husets utformning:	Två flerbostadshus (Basen och Alten) med 51 st respektive 84 st bostadslägenheter samt 5 lokaler och källare.	
Parkering:	Föreningen har ingått avtal om parkeringsköp med Stockholms Parkering AB. Medlem kan komma att ges möjlighet till parkering i garage på annan fastighet.	

**Servitut och gemensamhetsanläggningar**

Fastigheten belastas av nedan servitut:

- 1) Bibehållande av gatanläggning, officiälservitut: last
- 2) Belysning och skyltar, officiälservitut: last
- 3) Lastnedföring (kv Coimbra), officiälservitut: förmån
- 4) Bärande konstruktion, officiälservitut: förmån
- 5) Bärande konstruktion, officiälservitut: förmån
- 6) Tätskikt, officiälservitut: last
- 7) Inspektion tunneltak, officiälservitut: last

Fastigheten kan komma att belastas av ytterligare servitut och/eller ingå i gemensamhetsanläggning/ar avseende bland annat cykelrum.

**Beskrivning av föreningens hus:**

Antal våningar:	Det västra flerbostadshuset (Basen) utförs i tio våningar ovan mark med underliggande källarvåning.  Det östra flerbostadshuset (Alten) utförs i tretton våningar ovan mark med underliggande källarvåning.
Källare och vind:	Källare med teknikrum och lägenhetsförråd. Vind förekommer ej.
Grundläggning:	Grundläggning på balkkonstruktion i betong som står på motorvägstunnlar.
Bärande konstruktioner:	Betong och stål.
Fasad:	Matt anodiserad aluminium och glas samt terrazzo.
Tak:	Låglutande tak med tätskiktmatte och ytskikt med sedum.
Balkong/terrasser:	Franska balkonger inom lägenheter.
Ytter- och lägenhetsdörrar:	Glasade ytterdörrar i aluminiumpartier. Lägenhetsdörrar i lackad plåt (säkerhetsdörr).
Kommunikationer:	Två hissar och ett trapphus per flerbostadshus.
<b>Installationer:</b>	
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Via fjärrvärme. Golvvärme inom lägenheter.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft, FTX



Signatur:

El: Fastighetsmätare i elcentralen. Individuella lägenhetsmätare ute i anläggningen.

TV/tele/bredband: Fiber in till fastighet och ut till respektive lägenhet.

**Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus**

Sophantering/miljörum: För Hagastaden gemensam sopsug med nedkast på innergård/terrass samt miljörum.

Cykelrum/barnvagnsrum: Ja, finns med ingång från gata. Möjlighet till cykelförvaring på gård.

Innergård: Gemensam innergård på vån 1 mellan föreningens hus. Plantering, belysning och hårdgjorda ytor.

Takterrass: Gemensam takterrass med pergola på del av vån 7 i båda husen. Plantering, belysning och hårdgjorda ytor.

Lobby: Lobby/entré i terrazzo med sittbänk och infotavla.

**Beskrivning av bostadslägenheter**

Entréutrymme/hall: Parkettgolv, målade väggar och tak.

Kök: Luckor av trä. Parkettgolv, målade väggar och tak.

Badrum: Kakel och klinker, badrumskommod, spegel och belysning. Tvätt och tork alt. kombimaskin.

Vardagsrum: Parkettgolv, målade väggar och tak.

Sovrum: Parkettgolv, målade väggar och tak.

Förvaring: Lägenhetsförråd i källare samt kompletterande förvaring inom lägenhet.

Övrigt: Golvvärme i sovrum, vardagsrum och kök. Nedsänkta gipstak inom hallar/passager. Infällda spotlight inom hall och WC. Inspektionsluckor där så krävs i väggar och gipstak.

**Beskrivning av lokaler**

Lokal 1-5: Lokaler utförs med entrépartier i aluminium och glas. Invändigt utförs lokaler i obehandlad betong eller gips och i förekommande fall synliga installationer som försörjer ovanliggande bostäder. Avsättning utförs för el och VA samt viss installation och RWC. Framtida hyresgästanpassningar utförs i hyresgästens regi. Respektive lokal ansluter sig till föreningens mätsystem för el och varmvatten.

**Underhållsbehov:**

Byggnaderna är nyproducerad varför något underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1-16.

**Försäkring:**

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen) samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

2022082601553

### 3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Projektbolag Coimbra AB , org.nr. 559150-0359 , som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Stockholm Coimbra 1. Föreningen har därefter genom en sk underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av dotterbolaget till köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde ca 202 969 164 kronor. Dotterbolaget ska avyttras för likvidation.

På fastigheten uppför föreningen två flerbostadshus med totalt 135 st bostadslägenheter, vilka upplåts med bostadsrätt samt 5 st lokaler, vilka upplåts med hyresrätt och en innergård jämte källare under byggnaderna. Föreningen har erhållit bygglov för byggnationen.

För byggnationen har föreningen tecknat avtal om totalentreprenad med Wallin Bostadsutveckling AB och föreningen som beställare av entreprenaden.

Efter att totalentreprenaden har slutförts har föreningen inga ytterligare förpliktelser som följer av exploaterings- eller markanvisningsavtal.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelserna inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen.

Anskaffningsvärde	Belopp	Nyckeltal <sup>1)</sup>
Beräknad anskaffningskostnad för föreningens hus innefattande köpeskilling aktier och fastighet, entreprenad, stämpelskatt för lagfart och pantbrev, byggherrekostnader m.m.		
Varav:		
Köpeskilling fastighet, köpeskilling aktier, stämpelskatt, lagfart och pantbrev och byggherrekostnader m.m.	306 319 800	
Entreprenad	380 000 000	
Investeringsmoms	-4 561 000	
<b>Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad</b>	<b>681 758 800</b>	<b>122 455</b>
<b>Finansiering</b>		
Insatser och upplåtelseavgifter	585 800 000	105 219
Lån	95 958 800	17 236
<b>Summa finansiering</b>	<b>681 758 800</b>	<b>122 455</b>
<b>Area upplåten med bostadsrätt</b>		
Bostadsarea	5 567 kvm	
Lokalarea	0 kvm	
<b>Summa area upplåten med bostadsrätt</b>	<b>5 567 kvm</b>	
Area upplåten med hyresrätt	408 kvm	
<b>Totalarea</b>	<b>5 975 kvm</b>	

1) Kronor per kvm bostadsarea (BOA) upplåten med bostadsrätt

2) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna uppgår sammantaget till 204 300 000 kronor.



Signatur:

**4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR****Kapitalkostnad och amortering**

Föreningen har erhållit en finansieringsoffert med genomsnittlig ränta om ca 2,66 %, avseende bindningstider 3 månader (rörligt) och 3 år. Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

Föreningens årsavgiftsnivåer har i denna plan utgått från en antagen genomsnittlig ränta på 2,80 %. Den faktiska räntan kan komma att bli lägre och skillnaden utgör en likviditets-/räntereserv för föreningen. Reserven bör i första hand användas till extra amortering (förutsatt att föreningens övriga utbetalningar/kostnader tillåter det).

Föreningen avser att amortera motsvarande 0,5 % per år av det ursprungliga lånebeloppet och efter 16 år öka amorteringstakten till 1,25 % per år.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	48 058 800	3 mån (rörligt)	1,38%	663 211
Lån 2	47 900 000	3 år	3,94%	1 887 260
Summa	95 958 800			2 550 471
Räntekostnad, år 1				2 550 471
Amortering, år 1				479 794
Likviditets-/räntereserv				136 375
<b>Summa beräknad kapitalkostnad och amortering</b>				<b>3 166 640</b>

**Fondavsättning**

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 30 kr/kvm BOA och LOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 30 kr/kvm BOA och LOA.

**Summa fondavsättning, år 1**

**179 250**

**Avskrivningar**

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen kommer att välja ett redovisningsregelverk som anses lämpligt för föreningen. I det fall föreningen väljer bokföringsnämndens redovisningsregelverk K3 eller motsvarande kommer byggnaden delas in i komponenter och göra avskrivningar därefter. En genomsnittlig avskrivningsprocent har bedömts till 1,82 procent vilket innebär att redovisningsmässiga avskrivningar år 1 uppgår till:

Underlag för avskrivning:	410 740 476
Avskrivningsbelopp:	7 475 477

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.



Signatur:

**Driftskostnader**

Bedömning av de löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Kallvatten och avlopp	320 000
Värme och varmvatten exkl. individuell förbrukning	280 000
Fastighetsel exkl. hushållsel	300 000
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel inkl. fönsterputs	645 000
Ekonomisk förvaltning och administration	157 000
Försäkringspremier (inkl. bostadsrättstillägg)	110 000
Avfallshantering	179 000
Arvode styrelse	150 000
Övrigt/löpande underhåll	157 765
<b>Summa driftskostnader exkl. kostnad el, varmvatten, sophämtning och bredband (bostäder och lokaler)</b>	<b>2 298 765</b>
Hushållsel bostäder	491 000
Tappvarmvatten bostäder	246 000
Bredband/TV bostäder	307 800
<b>Summa driftskostnader för el, varmvatten och bredband (bostäder)</b>	<b>1 044 800</b>
Verksamhetsel lokaler	42 000
Tappvarmvatten lokaler	21 200
Avfallshantering lokaler	72 200
<b>Summa driftskostnader för el, varmvatten och avfallshantering (lokaler)</b>	<b>135 400</b>
<b>Summa totala driftskostnader</b>	<b>3 478 965</b>

**Driftskostnader för vilket ersättning debiteras separat**

Den del av årsavgiften som avser ersättning för nedan angivna driftskostnader tas ut genom särskild debitering enligt nedan angivna grund för beräkning.

Kostnad	Grund för beräkning
Bredband/TV	2 280 kronor per lägenhet och år (motsvarar leverantörens basutbud).
Varmvatten	Energi för uppvärmning. Bostadsrättshavaren debiteras efter faktiskt förbrukning. Preliminär debitering enligt lägenhetstabell.
Hushållsel	Bostadsrättshavaren debiteras efter faktiskt förbrukning. Preliminär debitering enligt lägenhetstabell.

**Bostadsrättshavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:**

- Hemförsäkring ca 2 000 - 4 000 kr/år

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	166 000 000
byggnad bostäder	255 000 000
mark lokal	5 400 000
byggnad lokal	15 400 000
<b>Summa</b>	<b>441 800 000</b>

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder	0
Fastighetsskatt lokaler	208 000
<b>Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt</b>	<b>208 000</b>

**SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR**

7 032 855



Signatur:



## 5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	4 108 855
Årsavgifter hushållsel <sup>1)</sup>	491 000
Årsavgifter varmvatten <sup>1)</sup>	246 000
Årsavgifter bredband/TV <sup>2)</sup>	307 800
Hysesintäkt lokaler inkl. prel. fastighetskatt	1 737 800
Hysesintäkter tappvarmvatten lokaler <sup>3)</sup>	21 200
Hysesintäkter verksamhetsel lokaler <sup>3)</sup>	42 000
Hysesintäkter avfallshantering lokaler <sup>3)</sup>	72 200
Hysesintäkter extra förråd <sup>4)</sup>	6 000

1) Föreningen kommer ta ut årsavgift avseende hushållsel och energikostnad för tappvarmvatten av respektive bostadsrätthavare efter uppmätt förbrukning. Ovan anges en uppskattad årsavgift för varmvatten respektive hushållsel som beräknats efter en uppskattad normalförbrukning.

2) Föreningen kommer att ta ut en fast årsavgift avseende bredband/TV om 2 280 kr per år och lägenhet.

3) Föreningen kommer preliminärt att ingå separat avtal om förbrukning av tappvarmvatten, verksamhetsel och avfallshantering med kommande hyresgäster i lokaler. Ovan intäkt baseras på en uppskattad normalförbrukning.

4) Hysesintäkt för extra förrådsyta om ca 30 kvm.

**SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER**

**7 032 855**

2022082601557



Signatur:

## 6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal <sup>1)</sup>
Årsavgifter bostäder	4 108 855	738
Årsavgifter hushållsel	491 000	
Årsavgifter varmvatten	246 000	
Årsavgifter bredband/TV	307 800	
Hysesintäkt lokaler inkl. prel. fastighetsskatt	1 737 800	
Hysesintäkter tappvarmvatten lokaler	21 200	
Hysesintäkter verksamhetsel lokaler	42 000	
Hysesintäkter avfallshantering lokaler	72 200	
Hysesintäkter extra förråd	6 000	
<b>Summa intäkter</b>	<b>7 032 855</b>	
Driftskostnader exkl. el, varmvatten, sophämtning och bredband (bostäder och lokaler)	2 298 765	413
Driftskostnader el, varmvatten och bredband (bostäder)	1 044 800	188
Driftkostnader el, varmvatten avfallshantering (lokaler)	135 400	24
Fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler	208 000	
Avskrivningar	7 475 477	1343
Räntekostnader	2 550 471	
<b>Summa kostnader</b>	<b>13 712 913</b>	
<b>Årets resultat</b>	<b>-6 680 058</b>	
Avsättning underhållsfond	179 250	32
<b>Kassaflödesprognos</b>		
Summa intäkter	7 032 855	
Summa kostnader	-13 712 913	
Återföring avskrivningar	7 475 477	
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>795 419</b>	143
Amorteringar	-479 794	86
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>315 625</b>	57
<b>Area upplåten med bostadsrätt</b>		
Bostadsarea	5 567 kvm	
Lokalarea	0 kvm	
<b>Summa area upplåten med bostadsrätt</b>	<b>5 567 kvm</b>	

1) Kronor per kvm BOA + LOA upplåten med bostadsrätt



Signatur:

## 7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

Lgh	Lghnr	Hus	Vån	Lgh-typ (rok)	Boarea (kvm)	Insaets	Upplättelse- avgift <sup>1)</sup>	Insaets och upplättelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund	Månadsavgift grund	Årsavgift hushållsel <sup>2)</sup>	Årsavgift varmvatten <sup>2)</sup>	Årsavgift bredband <sup>3)</sup>
1	3:1101	3	1	1,5 rok	34,6	2 100 000	950 000	3 050 000	0,6217%	25 546	2 129	3 053	1 529	2 280
2	3:1102	3	1	2 rok	53,1	3 710 000	2 490 000	6 200 000	0,9545%	39 220	3 268	4 687	2 348	2 280
3	3:1103	3	1	3 rok	70,2	4 760 000	2 840 000	7 600 000	1,2616%	51 839	4 320	6 195	3 104	2 280
4	3:1104	3	1	2 rok	58,4	3 290 000	3 010 000	6 300 000	1,0482%	43 070	3 589	5 147	2 579	2 280
5	3:1105	3	1	1,5 rok	30,4	1 960 000	980 000	2 950 000	0,5462%	22 443	1 870	2 682	1 344	2 280
6	3:1201	3	2	3 rok	72,1	4 340 000	2 860 000	7 200 000	1,2942%	53 176	4 431	6 354	3 184	2 280
7	3:1202	3	2	2 rok	59,4	3 500 000	2 800 000	6 300 000	1,0676%	43 865	3 655	5 242	2 626	2 280
8	3:1203	3	2	1,5 rok	30,8	2 030 000	770 000	2 800 000	0,5539%	22 757	1 896	2 719	1 363	2 280
9	3:1204	3	2	1,5 rok	31,0	1 960 000	865 000	2 825 000	0,5559%	22 842	1 903	2 730	1 368	2 280
10	3:1205	3	2	1,5 rok	33,0	2 170 000	830 000	3 000 000	0,5933%	24 380	2 032	2 913	1 460	2 280
11	3:1206	3	2	1,5 rok	34,8	2 310 000	1 140 000	3 450 000	0,6249%	25 675	2 140	3 068	1 537	2 280
12	3:1207	3	2	1,5 rok	30,9	1 960 000	1 015 000	2 975 000	0,5559%	22 841	1 903	2 729	1 367	2 280
13	3:1301	3	3	3 rok	72,1	4 410 000	2 590 000	7 000 000	1,2942%	53 176	4 431	6 354	3 184	2 280
14	3:1302	3	3	2 rok	59,4	3 570 000	2 480 000	6 050 000	1,0676%	43 865	3 655	5 242	2 626	2 280
15	3:1303	3	3	1,5 rok	30,8	2 030 000	1 020 000	3 050 000	0,5539%	22 757	1 896	2 719	1 363	2 280
16	3:1304	3	3	1,5 rok	31,0	2 030 000	920 000	2 950 000	0,5559%	22 842	1 903	2 730	1 368	2 280
17	3:1305	3	3	1,5 rok	33,0	2 240 000	1 060 000	3 300 000	0,5933%	24 380	2 032	2 913	1 460	2 280
18	3:1306	3	3	1,5 rok	34,8	2 380 000	1 170 000	3 550 000	0,6249%	25 675	2 140	3 068	1 537	2 280
19	3:1307	3	3	1,5 rok	30,9	2 030 000	920 000	2 950 000	0,5559%	22 841	1 903	2 729	1 367	2 280
20	3:1401	3	4	3 rok	72,1	4 480 000	2 120 000	6 600 000	1,2942%	53 176	4 431	6 354	3 184	2 280
21	3:1402	3	4	2 rok	59,4	3 570 000	1 580 000	5 150 000	1,0676%	43 865	3 655	5 242	2 626	2 280
22	3:1403	3	4	1,5 rok	30,8	2 100 000	1 500 000	3 600 000	0,5539%	22 757	1 896	2 719	1 363	2 280
23	3:1404	3	4	1,5 rok	31,0	2 030 000	1 370 000	3 400 000	0,5559%	22 842	1 903	2 730	1 368	2 280
24	3:1405	3	4	1,5 rok	33,0	2 310 000	1 090 000	3 400 000	0,5933%	24 380	2 032	2 913	1 460	2 280
25	3:1406	3	4	1,5 rok	34,8	2 380 000	1 270 000	3 650 000	0,6249%	25 675	2 140	3 068	1 537	2 280
26	3:1407	3	4	1,5 rok	30,9	2 030 000	1 020 000	3 050 000	0,5559%	22 841	1 903	2 729	1 367	2 280
27	3:1501	3	5	3 rok	72,1	4 550 000	2 150 000	6 700 000	1,2942%	53 176	4 431	6 354	3 184	2 280
28	3:1502	3	5	2 rok	59,4	3 640 000	1 560 000	5 200 000	1,0676%	43 865	3 655	5 242	2 626	2 280
29	3:1503	3	5	1,5 rok	30,8	2 100 000	1 075 000	3 175 000	0,5539%	22 757	1 896	2 719	1 363	2 280
30	3:1504	3	5	1,5 rok	31,0	2 100 000	1 025 000	3 125 000	0,5559%	22 842	1 903	2 730	1 368	2 280
31	3:1505	3	5	1,5 rok	33,0	2 380 000	1 020 000	3 400 000	0,5933%	24 380	2 032	2 913	1 460	2 280
32	3:1506	3	5	1,5 rok	34,8	2 450 000	1 300 000	3 750 000	0,6249%	25 675	2 140	3 068	1 537	2 280
33	3:1507	3	5	1,5 rok	30,9	2 100 000	1 100 000	3 200 000	0,5559%	22 841	1 903	2 729	1 367	2 280
34	3:1601	3	6	3 rok	72,1	4 620 000	2 680 000	7 300 000	1,2942%	53 176	4 431	6 354	3 184	2 280
35	3:1602	3	6	2 rok	59,4	3 640 000	2 060 000	5 700 000	1,0676%	43 865	3 655	5 242	2 626	2 280
36	3:1603	3	6	1,5 rok	30,8	2 170 000	830 000	3 000 000	0,5539%	22 757	1 896	2 719	1 363	2 280
37	3:1604	3	6	1,5 rok	31,0	2 100 000	1 450 000	3 550 000	0,5559%	22 842	1 903	2 730	1 368	2 280
38	3:1605	3	6	1,5 rok	33,0	2 450 000	1 200 000	3 650 000	0,5933%	24 380	2 032	2 913	1 460	2 280
39	3:1606	3	6	1,5 rok	34,8	2 520 000	1 380 000	3 900 000	0,6249%	25 675	2 140	3 068	1 537	2 280
40	3:1607	3	6	1,5 rok	30,9	2 100 000	1 500 000	3 600 000	0,5559%	22 841	1 903	2 729	1 367	2 280
41	3:1701	3	7	3 rok	72,1	4 690 000	2 760 000	7 450 000	1,2942%	53 176	4 431	6 354	3 184	2 280
42	3:1702	3	7	2 rok	59,4	3 710 000	2 090 000	5 800 000	1,0676%	43 865	3 655	5 242	2 626	2 280
43	3:1703	3	7	1,5 rok	31,9	2 100 000	950 000	3 050 000	0,5724%	23 520	1 960	2 811	1 408	2 280
44	3:1801	3	8	3 rok	72,1	4 760 000	2 340 000	7 100 000	1,2942%	53 176	4 431	6 354	3 184	2 280

Lgh	Lghnr	Hus	Vän	Lgh-typ (rok)	Boarea (kvm)	Insaats	Upplytelse- avgift <sup>1)</sup>	Insaats och upplätelseavgift	Andelstal årsavgift-%	Årsavgift grund	Månadsavgift grund	Årsavgift hushållsel <sup>2)</sup>	Årsavgift varmvatten <sup>2)</sup>	Årsavgift bredband <sup>3)</sup>
45	3:1802	3	8	2 rok	59,4	3 780 000	2 720 000	6 500 000	1,0676%	43 865	3 655	5 242	2 626	2 280
46	3:1803	3	8	1,5 rok	39,5	2 870 000	1 480 000	4 350 000	0,7087%	29 118	2 427	3 480	1 743	2 280
47	3:1901	3	9	3 rok	72,1	4 830 000	2 270 000	7 100 000	1,2942%	53 176	4 431	6 354	3 184	2 280
48	3:1902	3	9	2 rok	59,4	3 850 000	1 700 000	5 550 000	1,0676%	43 865	3 655	5 242	2 626	2 280
49	3:1903	3	9	1,5 rok	39,5	2 940 000	1 460 000	4 400 000	0,7087%	29 118	2 427	3 480	1 743	2 280
50	3:2001	3	10	2 rok	60,8	5 110 000	3 390 000	8 500 000	1,0924%	44 886	3 741	5 364	2 687	2 280
51	3:2002	3	10	3 rok	84,3	7 700 000	6 300 000	14 000 000	1,5144%	63 224	5 185	7 436	3 725	2 280
52	4:1101	4	1	1,5 rok	30,4	1 890 000	1 810 000	3 700 000	0,5462%	22 443	1 870	2 682	1 344	2 280
53	4:1102	4	1	1,5 rok	30,4	1 890 000	910 000	2 800 000	0,5462%	22 443	1 870	2 682	1 344	2 280
54	4:1103	4	1	2 rok	44,1	2 870 000	1 130 000	4 000 000	0,7928%	32 576	2 715	3 893	1 950	2 280
55	4:1104	4	1	2 rok	37,8	2 870 000	2 030 000	4 900 000	0,6790%	27 898	2 325	3 334	1 670	2 280
56	4:1105	4	1	1 rok	33,2	2 240 000	1 960 000	4 200 000	0,5960%	24 488	2 041	2 926	1 466	2 280
57	4:1106	4	1	2 rok	41,6	2 730 000	1 370 000	4 100 000	0,7469%	30 690	2 557	3 667	1 837	2 280
58	4:1107	4	1	2 rok	40,2	2 520 000	930 000	3 450 000	0,7223%	29 680	2 473	3 547	1 777	2 280
59	4:1201	4	2	1,5 rok	31,0	1 960 000	1 015 000	2 975 000	0,5559%	22 842	1 903	2 730	1 368	2 280
60	4:1202	4	2	2 rok	39,3	2 520 000	980 000	3 500 000	0,7059%	29 004	2 417	3 466	1 736	2 280
61	4:1203	4	2	2 rok	41,1	2 590 000	960 000	3 550 000	0,7376%	30 309	2 526	3 622	1 815	2 280
62	4:1204	4	2	1,5 rok	31,0	1 960 000	1 290 000	3 250 000	0,5559%	22 842	1 903	2 730	1 368	2 280
63	4:1205	4	2	1,5 rok	30,8	1 960 000	765 000	2 725 000	0,5539%	22 757	1 896	2 719	1 363	2 280
64	4:1206	4	2	1,5 rok	31,0	1 960 000	790 000	2 750 000	0,5569%	22 883	1 907	2 734	1 370	2 280
65	4:1207	4	2	2 rok	45,3	3 080 000	1 570 000	4 650 000	0,8137%	33 434	2 785	3 995	2 002	2 280
66	4:1208	4	2	2 rok	38,8	2 800 000	1 175 000	3 975 000	0,6969%	28 636	2 386	3 422	1 714	2 280
67	4:1209	4	2	1,5 rok	36,9	2 240 000	860 000	3 100 000	0,6628%	27 233	2 269	3 254	1 630	2 280
68	4:1301	4	3	1,5 rok	31,0	2 030 000	970 000	2 950 000	0,5559%	22 842	1 903	2 730	1 368	2 280
69	4:1302	4	3	2 rok	39,3	2 590 000	1 210 000	3 800 000	0,7059%	29 004	2 417	3 466	1 736	2 280
70	4:1303	4	3	2 rok	41,1	2 660 000	1 090 000	3 750 000	0,7376%	30 309	2 526	3 622	1 815	2 280
71	4:1304	4	3	1,5 rok	31,0	1 960 000	865 000	2 825 000	0,5559%	22 842	1 903	2 730	1 368	2 280
72	4:1305	4	3	1,5 rok	30,8	1 960 000	1 065 000	3 025 000	0,5539%	22 757	1 896	2 719	1 363	2 280
73	4:1306	4	3	1,5 rok	31,0	2 030 000	995 000	3 025 000	0,5569%	22 883	1 907	2 734	1 370	2 280
74	4:1307	4	3	2 rok	45,3	3 150 000	1 300 000	4 450 000	0,8137%	33 434	2 785	3 995	2 002	2 280
75	4:1308	4	3	2 rok	38,8	2 800 000	1 600 000	4 400 000	0,6969%	28 636	2 386	3 422	1 714	2 280
76	4:1309	4	3	1,5 rok	36,9	2 240 000	1 310 000	3 550 000	0,6628%	27 233	2 269	3 254	1 630	2 280
77	4:1401	4	4	1,5 rok	31,0	2 030 000	1 120 000	3 150 000	0,5559%	22 842	1 903	2 730	1 368	2 280
78	4:1402	4	4	2 rok	39,3	2 660 000	1 290 000	3 950 000	0,7059%	29 004	2 417	3 466	1 736	2 280
79	4:1403	4	4	2 rok	41,1	2 730 000	1 120 000	3 850 000	0,7376%	30 309	2 526	3 622	1 815	2 280
80	4:1404	4	4	1,5 rok	31,0	2 030 000	1 320 000	3 350 000	0,5559%	22 842	1 903	2 730	1 368	2 280
81	4:1405	4	4	1,5 rok	30,8	2 030 000	1 320 000	3 350 000	0,5539%	22 757	1 896	2 719	1 363	2 280
82	4:1406	4	4	1,5 rok	31,0	2 030 000	895 000	2 925 000	0,5569%	22 883	1 907	2 734	1 370	2 280
83	4:1407	4	4	2 rok	45,3	3 150 000	1 575 000	4 725 000	0,8137%	33 434	2 785	3 995	2 002	2 280
84	4:1408	4	4	2 rok	38,8	2 800 000	1 500 000	4 300 000	0,6969%	28 636	2 386	3 422	1 714	2 280
85	4:1409	4	4	1,5 rok	36,9	2 310 000	1 290 000	3 600 000	0,6628%	27 233	2 269	3 254	1 630	2 280
86	4:1501	4	5	1,5 rok	31,0	2 100 000	1 200 000	3 300 000	0,5559%	22 842	1 903	2 730	1 368	2 280
87	4:1502	4	5	2 rok	39,3	2 730 000	1 470 000	4 200 000	0,7059%	29 004	2 417	3 466	1 736	2 280
88	4:1503	4	5	2 rok	41,1	2 800 000	1 150 000	3 950 000	0,7376%	30 309	2 526	3 622	1 815	2 280
89	4:1504	4	5	1,5 rok	31,0	2 030 000	1 170 000	3 200 000	0,5559%	22 842	1 903	2 730	1 368	2 280
90	4:1505	4	5	1,5 rok	30,8	2 100 000	900 000	3 000 000	0,5539%	22 757	1 896	2 719	1 363	2 280
91	4:1506	4	5	1,5 rok	31,0	2 100 000	1 100 000	3 200 000	0,5569%	22 883	1 907	2 734	1 370	2 280
92	4:1507	4	5	2 rok	45,3	3 150 000	1 625 000	4 775 000	0,8137%	33 434	2 785	3 995	2 002	2 280

Lgh	Lghnr	Hus	Vän	Lgh-typ (rok)	Boarea (kvm)	Insats	Upplättelse- avgift <sup>1)</sup>	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund	Månadsavgift grund	Årsavgift hushållsel <sup>2)</sup>	Årsavgift varmvatten <sup>2)</sup>	Årsavgift bredband <sup>3)</sup>
93	4:1508	4	5	2 rok	38,8	2 800 000	1 250 000	4 050 000	0,6969%	28 636	2 386	3 422	1 714	2 280
94	4:1509	4	5	1,5 rok	36,9	2 310 000	1 040 000	3 350 000	0,6628%	27 233	2 269	3 254	1 630	2 280
95	4:1601	4	6	1,5 rok	31,0	2 100 000	1 250 000	3 350 000	0,5559%	22 842	1 903	2 750	1 368	2 280
96	4:1602	4	6	2 rok	39,3	2 800 000	1 500 000	4 300 000	0,7059%	29 004	2 417	3 466	1 736	2 280
97	4:1603	4	6	2 rok	41,1	2 870 000	1 480 000	4 350 000	0,7376%	30 309	2 526	3 622	1 815	2 280
98	4:1604	4	6	1,5 rok	31,0	2 100 000	1 000 000	3 100 000	0,5559%	22 842	1 903	2 750	1 368	2 280
99	4:1605	4	6	1,5 rok	30,8	2 100 000	1 075 000	3 175 000	0,5539%	22 757	1 896	2 719	1 363	2 280
100	4:1606	4	6	1,5 rok	31,0	2 100 000	1 075 000	3 175 000	0,5569%	22 883	1 907	2 734	1 370	2 280
101	4:1607	4	6	2 rok	45,3	3 150 000	1 675 000	4 825 000	0,8137%	33 434	2 786	3 995	2 002	2 280
102	4:1608	4	6	2 rok	38,8	2 870 000	1 730 000	4 600 000	0,6969%	28 636	2 386	3 422	1 714	2 280
103	4:1609	4	6	1,5 rok	36,9	2 380 000	1 320 000	3 700 000	0,6628%	27 233	2 269	3 254	1 630	2 280
104	4:1701	4	7	1,5 rok	31,9	2 240 000	1 110 000	3 350 000	0,5724%	23 520	1 960	2 811	1 408	2 280
105	4:1702	4	7	1,5 rok	31,0	2 170 000	1 055 000	3 225 000	0,5569%	22 883	1 907	2 734	1 370	2 280
106	4:1703	4	7	2 rok	45,3	3 220 000	1 580 000	4 800 000	0,8137%	33 434	2 786	3 995	2 002	2 280
107	4:1704	4	7	2 rok	38,8	2 870 000	1 780 000	4 650 000	0,6969%	28 636	2 386	3 422	1 714	2 280
108	4:1705	4	7	1,5 rok	36,9	2 380 000	1 370 000	3 750 000	0,6628%	27 233	2 269	3 254	1 630	2 280
109	4:1801	4	8	1,5 rok	39,8	2 730 000	1 570 000	4 300 000	0,7145%	29 356	2 446	3 508	1 758	2 280
110	4:1802	4	8	1,5 rok	31,0	2 240 000	1 160 000	3 400 000	0,5569%	23 883	1 907	2 734	1 370	2 280
111	4:1803	4	8	2 rok	45,3	3 220 000	1 630 000	4 850 000	0,8137%	33 434	2 786	3 995	2 002	2 280
112	4:1804	4	8	2 rok	38,8	2 870 000	1 130 000	4 000 000	0,6969%	28 636	2 386	3 422	1 714	2 280
113	4:1805	4	8	1,5 rok	36,9	2 450 000	1 350 000	3 800 000	0,6628%	27 233	2 269	3 254	1 630	2 280
114	4:1901	4	9	1,5 rok	39,8	2 730 000	1 170 000	3 900 000	0,7145%	29 356	2 446	3 508	1 758	2 280
115	4:1902	4	9	1,5 rok	31,0	2 310 000	1 040 000	3 350 000	0,5569%	22 883	1 907	2 734	1 370	2 280
116	4:1903	4	9	2 rok	45,3	3 220 000	1 530 000	4 750 000	0,8137%	33 434	2 786	3 995	2 002	2 280
117	4:1904	4	9	2 rok	38,8	2 940 000	1 260 000	4 200 000	0,6969%	28 636	2 386	3 422	1 714	2 280
118	4:1905	4	9	1,5 rok	36,9	2 520 000	1 330 000	3 850 000	0,6628%	27 233	2 269	3 254	1 630	2 280
119	4:2001	4	10	1,5 rok	39,8	2 730 000	1 670 000	4 400 000	0,7145%	29 356	2 446	3 508	1 758	2 280
120	4:2002	4	10	1,5 rok	31,0	2 310 000	1 090 000	3 400 000	0,5569%	22 883	1 907	2 734	1 370	2 280
121	4:2003	4	10	2 rok	45,3	3 290 000	1 535 000	4 825 000	0,8137%	33 434	2 786	3 995	2 002	2 280
122	4:2004	4	10	2 rok	38,8	2 940 000	1 310 000	4 250 000	0,6969%	28 636	2 386	3 422	1 714	2 280
123	4:2005	4	10	1,5 rok	36,9	2 520 000	1 380 000	3 900 000	0,6628%	27 233	2 269	3 254	1 630	2 280
124	4:2101	4	11	1,5 rok	39,8	2 800 000	1 650 000	4 450 000	0,7145%	29 356	2 446	3 508	1 758	2 280
125	4:2102	4	11	1,5 rok	31,0	2 380 000	1 270 000	3 650 000	0,5569%	22 883	1 907	2 734	1 370	2 280
126	4:2103	4	11	2 rok	45,3	3 360 000	1 615 000	4 975 000	0,8137%	33 434	2 786	3 995	2 002	2 280
127	4:2104	4	11	2 rok	38,8	3 010 000	1 340 000	4 350 000	0,6969%	28 636	2 386	3 422	1 714	2 280
128	4:2105	4	11	1,5 rok	36,9	2 660 000	1 090 000	3 750 000	0,6628%	27 233	2 269	3 254	1 630	2 280
129	4:2201	4	12	1,5 rok	39,8	2 870 000	1 230 000	4 100 000	0,7145%	29 356	2 446	3 508	1 758	2 280
130	4:2202	4	12	1,5 rok	31,0	2 450 000	1 025 000	3 475 000	0,5569%	22 883	1 907	2 734	1 370	2 280
131	4:2203	4	12	2 rok	45,3	3 430 000	1 370 000	4 800 000	0,8137%	33 434	2 786	3 995	2 002	2 280
132	4:2204	4	12	2 rok	38,8	3 080 000	1 370 000	4 450 000	0,6969%	28 636	2 386	3 422	1 714	2 280
133	4:2205	4	12	1,5 rok	36,9	2 730 000	1 520 000	4 250 000	0,6628%	27 233	2 269	3 254	1 630	2 280
134	4:2301	4	13	4 rok	108,0	9 450 000	6 050 000	15 500 000	1,9396%	79 694	6 641	9 523	4 771	2 280
135	4:2302	4	13	3 rok	75,9	6 580 000	4 920 000	11 500 000	1,3640%	56 046	4 670	6 697	3 355	2 280
<b>Summa</b>					<b>5 567,4</b>	<b>381 500 000</b>	<b>204 300 000</b>	<b>585 800 000</b>	<b>100,00000%</b>	<b>4 108 855</b>	<b>342 405</b>	<b>491 000</b>	<b>246 000</b>	<b>307 800</b>

1) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna uppgår sammanlagt till 204 300 000 kronor.

2) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende hushållsel och energikostnad för tappvarmvatten av respektive bostadsrättsinnehavare efter uppmätt förbrukning. Övan anges en uppskattad årsavgift för hushållsel respektive energikostnad för tappvarmvatten som beräknats efter en uppskattad normalförbrukning.

3) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende bredband/TV av respektive bostadsrättsinnehavare efter en fast kostnad om 2 280 kronor per lägenhet och år (motsvarar leverantörens basutbud).

Lokaler	Area (kvm)	Hysesintäkt lokaler <sup>4)</sup>	Hysesintäkter tappvarmvatten lokaler <sup>5)</sup>	Hysesintäkter verksamhetslokaler <sup>5)</sup>	Hysesintäkter avfallshantering lokaler <sup>5)</sup>	Fastighetskost	Hysesintäkt inkl. fastighetskost
1	29	104 400	1507	2 985	5 700	14 784	119 184
2	120	456 000	6235	12 353	24 000	61 176	517 176
3	35	133 000	1819	3 603	6 940	17 845	150 845
4	74	266 400	3845	7 618	5 560	37 725	304 125
5	150	570 000	7794	15 441	30 000	76 470	646 470
<b>Summa</b>	<b>408</b>	<b>1 529 800</b>	<b>21 200</b>	<b>42 000</b>	<b>72 200</b>	<b>208 000</b>	<b>1 737 800</b>

4) Hysesintäkterna redovisas exklusive mervärdesskatt.

5) Föreningen ingår preliminärt separat avtal om förbrukning av tappvarmvatten, verksamhetslokaler och avfallshantering med kommande hyresgäster i lokaler.

## 8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Resultatprognos</b>								
Årsavgifter bostäder <sup>1)</sup>	4 108 855	4 191 032	4 274 853	4 360 350	4 447 557	4 536 508	5 008 671	5 529 978
Årsavgifter hushållsel bostäder	491 000	500 820	510 836	521 053	531 474	542 104	598 526	660 821
Årsavgifter varmvatten bostäder	246 000	250 920	255 938	261 057	266 278	271 604	299 873	331 084
Årsavgifter bredband/TV	307 800	313 956	320 235	326 640	333 173	339 836	375 206	414 258
Hysesintäkter lokaler+ fastighetsskatt	1 737 800	1 772 556	1 808 007	1 844 167	1 881 051	1 918 672	2 118 369	2 338 850
Hysesintäkter tappvarmvatten lokaler	21 200	21 624	22 056	22 498	22 948	23 407	25 843	28 532
Hysesintäkter verksamhetslokaler	42 000	42 840	43 697	44 571	45 462	46 371	51 198	56 526
Hysesintäkter avfallshantering lokaler	72 200	73 644	75 117	76 619	78 152	79 715	88 011	97 172
Hysesintäkt extra förråd	6 000	6 120	6 242	6 367	6 495	6 624	7 314	8 075
<b>Summa intäkter</b>	<b>7 032 855</b>	<b>7 173 512</b>	<b>7 316 982</b>	<b>7 463 322</b>	<b>7 612 588</b>	<b>7 764 840</b>	<b>8 573 011</b>	<b>9 465 297</b>
Driftskostnader totalt	3 478 965	3 548 544	3 619 515	3 691 905	3 765 744	3 841 058	4 240 839	4 682 229
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	275 990
Fastighetsskatt lokaler	208 000	212 160	216 403	220 731	225 146	229 649	253 551	279 941
Avskrivningar	7 475 477	7 475 477	7 475 477	7 475 477	7 475 477	7 475 477	7 475 477	7 475 477
Räntekostnader	2 550 471	3 219 472	2 659 978	2 646 544	2 633 109	2 619 675	2 552 504	2 485 333
<b>Summa kostnader</b>	<b>13 712 913</b>	<b>14 455 653</b>	<b>13 971 373</b>	<b>14 034 657</b>	<b>14 099 476</b>	<b>14 165 859</b>	<b>14 522 371</b>	<b>15 198 970</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-6 680 058</b>	<b>-7 282 141</b>	<b>-6 654 391</b>	<b>-6 571 335</b>	<b>-6 486 887</b>	<b>-6 401 019</b>	<b>-5 949 360</b>	<b>-5 733 673</b>
Avsättning underhållsfond	179 250	179 250	179 250	179 250	179 250	179 250	179 250	179 250
<b>Kassaflödesprognos</b>								
Summa intäkter	7 032 855	7 173 512	7 316 982	7 463 322	7 612 588	7 764 840	8 573 011	9 465 297
Summa kostnader	-13 712 913	-14 455 653	-13 971 373	-14 034 657	-14 099 476	-14 165 859	-14 522 371	-15 198 970
Återföring avskrivningar	7 475 477	7 475 477	7 475 477	7 475 477	7 475 477	7 475 477	7 475 477	7 475 477
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>795 419</b>	<b>193 336</b>	<b>821 086</b>	<b>904 142</b>	<b>988 589</b>	<b>1 074 458</b>	<b>1 526 117</b>	<b>1 741 804</b>
Amorteringar	-479 794	-479 794	-479 794	-479 794	-479 794	-479 794	-479 794	-479 794
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>315 625</b>	<b>-286 458</b>	<b>341 292</b>	<b>424 348</b>	<b>508 795</b>	<b>594 664</b>	<b>1 046 323</b>	<b>1 262 010</b>
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital <sup>3)</sup>	0	315 625	29 166	370 458	794 806	1 303 601	5 165 013	11 363 174
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	7 654 727	7 654 727	7 654 727	7 654 727	7 654 727	7 654 727	7 654 727	7 654 727
<b>Prognosförsättningar</b>								
Räntesats lån <sup>4)</sup>	2,66%	3,37%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	5 567	5 567	5 567	5 567	5 567	5 567	5 567	5 567

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Föreningen avser att amortera motsvarande 0,5 % per år av det ursprungliga lånebeloppet och efter 16 år öka amorteringstakten till 1,25 % per år.

3) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.

4) Antagande om att lånen varefter bindningstiden löper ut åsätts den genomsnittliga räntan om 2,8 %.



Signatur:

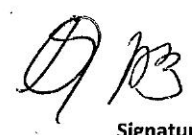


9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Enligt ekonomisk prognos</b>								
Årsavgift, totalt	5 153 655	5 256 728	5 361 863	5 469 100	5 578 482	5 690 052	6 282 277	6 936 141
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	926	944	963	982	1 002	1 022	1 128	1 246
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 1 % (allt annat lika)</b>								
Årsavgift, totalt	6 113 243	6 211 518	6 311 855	6 414 294	6 518 878	6 625 650	7 193 885	7 823 760
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 098	1 116	1 134	1 152	1 171	1 190	1 292	1 405
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	172	171	171	170	169	168	164	159
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 2 % (allt annat lika)</b>								
Årsavgift, totalt	7 072 831	7 166 308	7 261 847	7 359 488	7 459 274	7 561 248	8 105 494	8 711 379
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 270	1 287	1 304	1 322	1 340	1 358	1 456	1 565
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	345	343	341	340	338	336	327	319
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +1 %</b>								
Årsavgift, totalt	5 225 855	5 349 172	5 475 519	5 604 974	5 737 616	5 873 528	6 605 137	7 462 926
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	939	961	983	1 007	1 031	1 055	1 186	1 340
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	13	17	20	24	29	33	58	95
Nettoutbetalningar +/-	72 200	92 444	113 656	135 874	159 134	183 476	322 860	526 785
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +2 %</b>								
Årsavgift, totalt	5 225 855	5 367 971	5 514 434	5 665 390	5 820 992	5 981 398	6 861 429	7 967 571
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	939	964	990	1 018	1 046	1 074	1 232	1 431
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	13	20	27	35	44	52	104	185
Nettoutbetalningar +/-	72 200	111 243	152 571	196 290	242 510	291 346	579 152	1 031 429

2022082601564



Signatur:



## Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Kvar tetten 2 i Hagastaden, org. nr. 769638-8615 och får härmed avge intyg avseende en bedömning av slutlig kostnad enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen är baserad på uppskattade uppgifter och på kända uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. I planen gjorda beräkningar framstår som vederhäftiga.

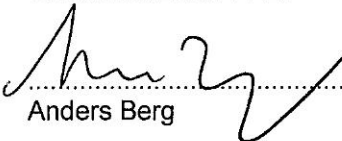
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 § att, om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna skall täcka driftkostnader, räntekostnader, fondavsättningar och amorteringar. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar.

Med anledning av att det rör sig om en nyproduktion av byggnader varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grundval av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår som hållbara och rimliga. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt **Bilaga 1** genomgått.

Stockholm 2022-06-29



Anders Berg

Fastighetsjurist  
Berg Fastighetsjuridik AB

Stockholm 2022-06-29



Anders Guillbrandsson

Civilekonom  
Borättsbildarna KB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnads kalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

## Bilaga 1 till intyg avseende ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Kvartetten 2 i Hagastaden

- Registreringsbevis för Bostadsrättsföreningen Kvartetten 2 i Hagastaden, 2022-06-28.
- Stadgar för Bostadsrättsföreningen Kvartetten 2 i Hagastaden, 2020-09-29.
- FDS-utdrag Stockholm Coimbra 1, 2022-05-12
- Köpebrev mellan Stockholms kommun och Byggnadsfirman Erik Wallin AB, 2021-07-06.
- Transportöverlåtelse mellan Byggnadsfirman Erik Wallin AB och Projektbolag Coimbra AB, 2021-07-06.
- Aktieöverlåtelseavtal mellan Wallin Bostadsutveckling Holding AB och Brf Kvartetten 2 i Hagastaden avseende aktierna i Projektbolaget Coimbra AB, 2021-07-06.
- Transportöverlåtelse mellan Projektbolag Coimbra AB och Brf Kvartetten 2 i Hagastaden, 2021-07-06.
- Totalentreprenadavtal Coimbra (Balkar) mellan Brf Kvartetten 2 i Hagastaden och Wallin Bostadsutveckling AB, 2021-07-06.
- Totalentreprenadavtal Coimbra (Hus) mellan Brf Kvartetten 2 i Hagastaden och Wallin Bostadsutveckling AB, 2021-07-06.
- Rumsbeskrivning Brf Kvartetten 2 i Hagastaden, 2022-06-02.
- Ändringar från TE-kontrakt Brf Kvartetten 2 i Hagastaden, 2022-06-02.
- Offert finansiering, Nordea, 2022-06-20
- Offert fastighetsskötsel, H2M, 2022-06-16.
- Indikation fastighetsförsäkring, Bolander, 2022-03-09.
- Offert hiss, Dekra, 2022-02-16.
- Offert ekonomisk förvaltning, SBC AB, 2022-05-23.
- Offert fönsterputs, Klätterpartner AB, odaterad.
- Offert trappstäd, XLNT Allservice AB, 2022-06-27.
- Taxeringsvärde, odaterad.
- Beslut om bygglov, Stockholm stadsbyggnadsnämnd, 2018-07-18.
- Ritningar, bygglovshandlingar, datering enligt respektive handling.
- Beräknad anskaffningskostnad, 2022-06-01.
- Komponentavskrivning, 2022-06-28.
- Avtal avseende fastställande av slutlig entreprenadkostnad mellan Brf Kvartetten 2 i Hagastaden, Wallin Bostadsutveckling AB och Wallin Bostadsutveckling Holding AB, 2022-06-29.
- Överenskommelse om övertagande av betalningsansvar mellan Wallin Bostadsutveckling Holding AB och Wallin Bostadsutveckling, 2022-06-29.



- Avtal avseende hantering av osålda lägenheter mellan Brf Kvartetten 2 i Hagastaden och Wallin Bostadsutveckling Holding AB, 2022-06-29.
- Hyresgaranti mellan Brf Kvartetten 2 i Hagastaden och Wallin Bostadsutveckling Holding AB, 2022-06-29.
- Fotografier, odaterade.

