

# Ekonomisk plan

för

Bostadsrättsföreningen Pilastern i Haga

Org nr: 769637-2999

## Innehållsförteckning

|   |      |      |
|---|------|------|
| A. Allmänna förutsättningar                           | Sida | 2    |
| B. Beskrivning av fastigheterna                       | Sida | 3-5  |
| C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv | Sida | 6    |
| D. Preliminär finansieringsplan                       | Sida | 7    |
| E. Beräknade intäkter och kostnader år 1              | Sida | 8    |
| F. Redovisning av lägenheter                          | Sida | 9-11 |
| G. Nyckeltal  | Sida | 12   |
| H. Ekonomisk prognos                                  | Sida | 13   |
| I. Känslighetsanalys                                  | Sida | 14   |
| J. Beräkning av årsavgifter                           | Sida | 15   |
| K. Särskilda förhållanden                             | Sida | 16   |

*Intyg enligt bostadsrättslagen*



## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Pilastern i Haga som registrerades hos Bolagsverket den 8 mars 2019 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostäder.

Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra två flerbostadshus om 134 bostadslägenheter och 4 lokaler inom fastigheterna Stockholm Humboldt 1 och Stockholm Humboldt 2 i Stockholm. Bostadsrättsföreningen har skickat in en ansökan till Lantmäterimyndigheten om att reglera in Stockholm Humboldt 1 i Stockholm Humboldt 2. När fastighetsregleringen är klar kommer Humboldt 1 och Humboldt 2 utgöra en registerenhet, Humboldt 2.

Det kommer att finnas ca 58 st parkeringsplatser för bostadsrättshavare i föreningen att hyra i Stockholms Parkerings garage under Norra Stationsparken. Bostadsrättshavare kommer i samband med inflyttning att ha förtur till parkeringsplatser i garaget och kommer att betala marknadsmässig hyra för parkeringsplatserna. Parkeringsavtal för bostadsrättsinnehavare tecknas direkt med Stockholms Parkering AB.

Bygglov för Stockholm Humboldt 1 och Stockholm Humboldt 2 har beviljats den 2018-12-14 och ändringslov 2022-04-14. Byggnadsarbetena påbörjades under september 2022.

Föreningen avser upplåta alla lägenheter med bostadsrätt. Upplåtelse beräknas ske enligt nedan:

Trapphus 1: 2023 juni, trapphus 2: 2023 augusti, trapphus 3: 2023 november, trapphus 4: 2024 januari.

Inflyttning beräknas ske för Trapphus 1 2023 december-2024 februari. Trapphus 2 2024 februari-april.

Trapphus 3: 2024 april-juni. Trapphus 4: 2024 juni-aug.

Förhandsavtal är tecknade för 76 lägenheter av 134.

Färdigställandegraden av byggnationen vid denna ekonomiska plans upprättande uppgår till ca 60%

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på kostnaderna för förvärv av föreningens fastigheter (aktieöverlåtelseavtal daterat 2020-09-08 och 2020-12-20), (köpekontrakt daterat 2022-09-08 och 2022-10-20) och totalentreprenader av föreningens hus (totalentreprenadavtal daterat 2022-09-08 och 2022-10-20).

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjordes i maj 2023.

Byggsäkerheten tecknas under entreprenadtiden genom en fullgörandeförbindelse hos Folkhem Trä AB, Rikshem AB och Nordr AS.

Säkerhet för insatserna och upplåtelseavgifterna enligt 4 kap 2 § Bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo .

Föreningen kommer att teckna en fastighetsförsäkring till fullvärde inklusive styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättstillägg kommer att ingå i föreningens fastighetsförsäkring. Försäkringsbolag är ej ännu upphandlad..

Föreningen tillämpar regelverket K3 och komponentavskrivning kommer att tillämpas för byggnaden.

Föreningen har erhållit offerter som såväl kort- som långfristig finansiering av projektet hos SEB. Lånen beräknas placeras under 4 kvartalet 2024.

Folkhem Trä AB har i totalentreprenadavtalen gentemot föreningen utlovat att svara för kostnader för de bostadsrättslägenheter som inte upplåts med bostadsrätt fram till sex månader efter godkänd slutbesiktning. Därefter köper Folkhem Trä AB eventuella osålda lägenheter enligt den ekonomiska planen och betalar årsavgifterna till föreningen. Folkhem Trä AB har även tagit på sig att stå för eventuella förlorade intäkter för outhyrda lokaler upp till 36 månader.

Bostadsrättsföreningen beräknas bli certifierad med Trygg BRF, Trygg bostadsrättsförening är ett branschinitiativ för stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden som ett flertal bostadsaktörer står bakom.

## B. Beskrivning av fastigheten

|  |   |
|--|---|
| Fastighetsbeteckning:                  | Stockholm Humboldt 1 och Stockholm Humboldt 2         |
| Kommun:                                | Stockholm   |
| Fastighetsarea:                        | 1534 kvm  |
| Bygglov erhöles:                       | Bygglov erhöles 2018-12-14 och ändringslov 2022-04-14 |
| Antal trapphus:                        | 4 st  |
| Antal våningar:                        | 10 och 13 st  |
| Antal bostadslägenheter:               | 134 st  |
| Bostädernas totala boarea (BOA):       | ca 8078 kvm   |
| Antal lokaler:                         | 4 st för kommersiell verksamhet.                      |
| Lokalens/Lokalernas totala area (LOA): | 459 kvm   |

### Gemensamhetsanläggningar

Humboldt 1 och Humboldt 2 ingår idag, som enda andelsägare, i Stockholm Humboldt GA:1 med ändamål, cykelrum, sopsug, sprinkleranläggning, miljörum, fasad och trappor, gård, takterrass, gemensamma utrymmen, fjärrvärmeväxlare, varmvattenväxlare, elserviscentral, vattenservis, avloppsservis, dagvattenledning, lufthuv, utrymningsvägar samt bärande konstruktion. Denna GA kommer att utgå när fastighetsregleringen är klar.

### Servitut

Rätt att utnyttja underliggande tunnels väggar och grundläggning för lastnedföring.  
Till förmån för Humboldt 1 och Humboldt 2. Belastar Vasastaden 1:123 och 1:124.

Rätt att anlägga bärande konstruktioner inom till fastigheten angränsande gatumark.  
Till förmån för Humboldt 1 och Humboldt 2. Belastar Vasastaden 1:16.

Rätt att anlägga bärande konstruktioner inom fastigheten (ovan tunnelvägg).  
Till förmån för Humboldt 1 och Humboldt 2. Belastar Vasastaden 1:123 och 1:124.

Rätt att nyttja till gata angränsande byggkonstruktion som stöd för gatuanläggning och ledningsnät.  
Belastar Humboldt 1 och Humboldt 2. Till förmån för Vasastaden 1:16.

Rätt att nyttja fasad mot allmän gata för belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.  
Belastar Humboldt 1 och Humboldt 2. Till förmån för Vasastaden 1:16.

Rätt att anlägga tätskikt mot balkkonstruktion.  
Belastar Humboldt 1 och Humboldt 2. Till förmån för Vasastaden 1:123 och 1:124.

Rätt till tillträde för inpektion av tunneltak.  
Belastar Humboldt 1 och Humboldt 2. Till förmån för Vasastaden 1:123 och 1:124.

Dessutom finns servitut mellan Humboldt 1 och Humboldt 2 för att upprätthålla funktionerna enligt Humboldt GA:1. Dessa servitut kommer utgå då fastighetsregleringen är klar.



## Kortfattad byggnadsbeskrining

Bärande stomme:

Betong i källarplan, entréplan och våning 1. Massiv trästomme våning 2 och och uppåt.

Grundläggning:

Betongkonstruktion

Tak:

Stomme av trä med sedumbeklädnad.

Yttervägg:

Träfasad klädd med cederspån

Innerväggar ej bärande:

Gips

Innerväggar bärande:

Trä med gips/betong

Fönster/fönsterdörr:

Trä/aluminium

Balkong/uteplats:

Lägenheter i markplan har uteplatser med betongmarksten. Balkongplatta av trä, klädd med trall och räcken i trä och metall.

Entrégolv trapphus:

Natursten

Trapphusgolv, våningsplan:

Kubbgolv

Entréväggar:

Målade/trä

Post:

Postboxar i entrén. Tidningshållare utanför lägenhetsdörr.

Lägenhetsförråd i källare:

Betong. Ytterväggar av betong och mellanväggar av trädnät. Hylla med klädstång.

## Installationer

Värmesystem:

Uppvärmning via fjärrvärme via vattenburen golvvärme. Golvvärmeskåp placerade i lägenhet. Uppvärmning under uppvärmningssäsong.

Sprinklersystem:

Sprinklersystem i alla rum, ventil med pop-down funktion aktiveras i händelse av värme. Brandvarnare i alla lägenheter.

El:

Elcentral med automatsäkring och jordfelsbrytare i lägenhet

Ventilation:

FTX-ventilation (från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning)

Sopsug

Fastigheten är ansluten till Stockholm Vatten och Avfalls allmänna sopsugsanläggning för Hagastaden.

Digital-TV/IP-telefoni/bredband:

Telia Triple Play

Hiss:

6st hissar. Hisschakt i KL-trä.

## Allmänna och gemensamma utrymmen och mark

Sopphantering:

Sopsugsnedkast är placerade på innergården. Det är tre fraktioner enligt Hagastadens anvisningar, restavfall, matavfall och tidningar.

Miljörum:

Källsortering sker i gemensamt miljörum beläget entréplan från Hagaesplanaden.

Teknikrum:

Sprinklercentral på entréplan.

Gård:

Gemensam innergård med bänkar, belysning och buskar.

Gemensam takterass:

Finns på våning 8 i trapphus 3.

Cykelparkering:

Cykelparkering i utomhusstall på innergård samt cykelförråd på källarplan och entréplan.

Barnvagnsrum:

Trapphus 2 och 4.

Poolbilar:

2st via GreenCar. Finns i angränsande garage som hanteras av Stockholms Parkering AB.

Poolcykel:

El - lådcykel

**Lägenhetsbeskrivning**

| Rum  | Golv       | Väggar | Tak                                   | Övrigt  |
|--|------------|--------|---------------------------------------|---|
| Hall                                       | Kokosmatta | Målat  | Målat                                 |   |
| Kök  | Askparkett | Målat  | Målat                                 | Snickerier: ekfanér med takanslutning. Bänkskiva av stenkomposit. Planlimmac rostfri diskho. Kyl/frys i 1-2 rok. Kyl och frys i större lägenheter. Induktionshäll, inbyggd ugn i underskåp. Uttag för mikro i skåp. Kolfilterfläkt. Stänkskydd kakel. |
| Badrum/<br>dusch<br>(WC/bad)<br>modulbyggt | Klinker    | Kakel  | Plåtkassetter med infällda spotlights | Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin i mindre lägenheter.  |
| Badrum/<br>dusch<br>(WC/bad)<br>platsbyggt | Klinker    | Kakel  | Målat med infällda spotlights         | Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin i mindre lägenheter.  |
| Extra WC                                   | Klinker    | Kakel  | Plåtkassetter med infällda spotlights |   |
| Vardagsrum                                 | Askparkett | Målat  | Målat                                 |   |
| Övriga rum                                 | Askparkett | Målat  | Målat                                 |   |

Fönsterbänkar i natursten och fönstersmygar i ekfanér i alla rum.

Ovanstående förteckning avser grundutförandet och är underlag för upplåtelse med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren har möjlighet att förändra lägenhetens standard genom att göra ytterligare inredningsval enligt ett särskilt tillvalsprogram som ombesörjs av entreprenören. Kostnaden för dessa inredningsval erläggs direkt till entreprenören.

**Lokal**

| Rum    | Golv              | Väggar              | Övrigt                     |
|--------|-------------------|---------------------|----------------------------|
| Lokal  | Installationsgolv | Gips, målade väggar | Förberett för golvläggning |
| WC     | Klinker           | Kakel               |                            |
| Pentry | Installationsgolv | Gips, målade väggar | Ek kök                     |

## C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Förvärv av fastighet samt aktier i markbolag* | 450 383 532 kr          |
| Totalentreprenad                              | 564 128 468 kr          |
| <b>Summa slutlig beräknad kostnad</b>         | <b>1 014 512 000 kr</b> |

\*Fastighetens taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till 614 600 000 kr och är uppdelat på bostäder 591 000 000 kr och lokaler 23 600 000kr. Av totala taxeringsvärdet utgör markvärdet 303 000 000 kr och 311 600 000 kr byggnadsvärdet.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i två av Nordr Sverige AB:s helägda aktiebolag Folkhem Lärk AB och Folkhem AI AB som ägde fastigheterna Stockholm Humboldt 1 och Stockholm Humboldt 2. Fastigheterna har överlåtits till föreningen och aktiebolagen ska likvideras. Folkhem Trä AB kommer att utföra och bekosta likvidationen av bolagen. Föreningen är lagfaren ägare till fastigheten Stockholm Humboldt 2 och civilrättslig ägare till Stockholm Humboldt 1. Förvärvet medför en latent skatteskuld, vilket innebär att om föreningen i framtiden skulle avyttra hela eller del av fastigheterna utgår skatt på mellanskillnaden mellan anskaffningsvärdet av fastigheten och det då aktuella försäljningspriset.

Den latent skatteskulden är beräknad till 26 751 396 kr.

Om upplåtelseavgifterna ändras mot vad som framgår i denna ekonomisk plan, kommer motsvarande förändring att justeras mot priset på aktierna oavsett om upplåtelseavgifterna blir högre eller lägre.

## D. Preliminär finansieringsplan

| Finansiering              | Lånebelopp           | Bindningstid | Räntesats | Räntekostnad år  | Amortering     |
|---------------------------|----------------------|--------------|-----------|------------------|----------------|
| Lån 1                     | 45 533 333           | Rörlig       | 4,49%     | 2 044 447        | 273 200        |
| Lån 2                     | 45 533 333           | 3 år         | 4,27%     | 1 944 273        | 273 200        |
| Lån 3                     | 45 533 333           | 5 år         | 4,21%     | 1 916 953        | 273 200        |
| <b>Summa lån</b>          | <b>136 600 000</b>   |              |           | <b>5 905 673</b> | <b>819 600</b> |
| Insatser                  | 636 284 500          |              |           |                  |                |
| Upplåtelseavgifter        | 235 445 500          |              |           |                  |                |
| Återbetalning av moms**   | 6 182 000            |              |           |                  |                |
| <b>Summa Finansiering</b> | <b>1 014 512 000</b> |              |           |                  |                |

\*\*Föreningen beräknar att få 6 182 000 kr i mervärdesskatt återbetalt från Skatteverket. I det fall återbetalningen blir lägre än ovan nämnt belopp justeras kontraktssumman i motsvarande mån genom att minska kontraktssumma för totalentreprenaden. Momsåterbetalningen förutsätter att föreningen bedriver momspliktig uthyrning. Om den momspliktiga uthyrningen upphör innan, kan jämkning bli aktuell.

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om en genomsnittlig ränta om 4,32 %. Amorteringen sker enligt en serieplan på 50 år, med en bedömning att amorteringen är 0,6 % år<sup>-1</sup>. Ökningsfaktorn i seriplanen är 7,3 %.

Banken har lämnat en finansieringsoffert 2023-05-17 med en snittränta om 4,32 % och en offererad amortering om 819 600 kr år<sup>-1</sup>.

Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen placerar sin långsiktiga belåning.

Nordr Sverige AB har till föreningen lämnat en räntegaranti om 3,25% som gäller från första inflyttning till tre år efter att föreningens lån har slutplacerats. Räntegarantins påverkan på föreningens räntekostnad har inte tagits med i denna ekonomisk plan.

Vid slutlig placering av lånen kan fördelning och bindningstid bli annan än ovanstående.

Räntorna är baserade på gällande villkor och regler. Ändras förutsättningarna kan det innebära såväl ökande som minskade kostnader.

Som säkerhet för lånen i fastigheten lämnas pantbrev i fastigheten Stockholm Humboldt 2 omfattande 136 600 000 kr inom 136 600 000 kr.

## E. Beräknade intäkter och kostnader år 1

| <b>Intäkter</b>  |                      |                        |                   |
|--|----------------------|------------------------|-------------------|
| Årsavgift <sup>1</sup>                                   | 8 078 m <sup>2</sup> | 939 kr/m <sup>2</sup>  | 7 582 742         |
| Årsavgift Triple play                                    | 134 enheter          | 2 748 kr/år            | 368 232           |
| Årsavgift hushållsel inkl. moms                          |                      | 75 kr/m <sup>2</sup>   | 608 598           |
| Intäkt lokal   | 459 m <sup>2</sup>   | 4000 kr/m <sup>2</sup> | 1 836 000         |
| Intäkt fastighetsskatt lokaler                           | 4 st                 |                        | 236 000           |
| <b>Totala intäkter</b>                                   |                      |                        | <b>10 631 573</b> |
| <b>Kostnader</b>   |                      |                        |                   |
| <b>Kapitalkostnader</b>                                  |                      |                        |                   |
| Räntekostnader   |                      |                        | 5 905 673         |
| Avskrivning <sup>2</sup>                                 |                      |                        | 7 042 204         |
| <b>Summa kapitalkostnad</b>                              |                      |                        | <b>12 947 876</b> |
| <b>Driftskostnader och löpande underhåll<sup>3</sup></b> |                      |                        |                   |
| Fastighetsskötsel och städning <sup>4</sup>              |                      |                        | 439 800           |
| Hisskötsel <sup>5</sup>                                  |                      |                        | 86 100            |
| Telia triple play (digital-TV/IP-telefoni/bredband)      |                      |                        | 386 900           |
| El (fastighetsel)  |                      |                        | 329 800           |
| El (hushållsel)  |                      |                        | 632 200           |
| Värme  |                      |                        | 485 300           |
| Vatten   |                      |                        | 203 900           |
| Renhållning  |                      |                        | 169 800           |
| Serviceavtal   |                      |                        | 217 100           |
| Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägget          |                      |                        | 136 600           |
| Ekonomisk förvaltning                                    |                      |                        | 106 800           |
| Revisionsarvode  |                      |                        | 19 600            |
| Styrelsearvode, administration mm                        |                      |                        | 52 500            |
| <b>Summa driftskostnader och löpande underhåll</b>       |                      |                        | <b>3 266 400</b>  |
| <b>Yttre fondavsättning</b>                              |                      |                        |                   |
| Avsättning till den yttre fonden <sup>6</sup>            |                      |                        | 403 900           |
| <b>Övrigt</b>  |                      |                        |                   |
| Fastighetsskatt lokaler <sup>7</sup>                     |                      |                        | 236 000           |
| <b>Summa Övrigt</b>                                      |                      |                        | <b>236 000</b>    |
| <b>Totala kostnader</b>                                  |                      |                        | <b>16 854 176</b> |
| <b>Resultat</b>  |                      |                        | <b>-6 222 604</b> |

### Noter

- <sup>1</sup> Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.
- <sup>2</sup> Avskrivningen sker med komponentavskrivning och den genomsnittliga avskrivningstiden är 68 år. Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlaget.
- <sup>3</sup> Driftskostnaderna inkl. moms är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.
- <sup>4</sup> Teknisk förvaltning ingår.
- <sup>5</sup> Serviceavtal inkl larmjour för hissar tecknas av föreningen för garantitiden.
- <sup>6</sup> Bostadsrättsföreningen sätter av 50 kr per kvm till den yttre fonden.
- <sup>7</sup> Taxeringsvärdet har inte fastställts men beräknats till 23 600 000 för lokaldelen.



## F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

|                        | Lägenhets-<br>nummer | Boarea<br>kvm | Lägenhets-<br>beskrivning | Insats    | Upplåtelse-<br>avgift | Insats +<br>upplåtelse-<br>avgift | Lån per lgh | Andelstal | Årsavgift | Månads-<br>avgift | Årsavgift<br>triple play | Årsavgift<br>el inkl<br>moms | Total<br>årsavgift |
|------------------------|----------------------|---------------|---------------------------|-----------|-----------------------|-----------------------------------|-------------|-----------|-----------|-------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------|
| Ninni Kronbergsgata 22 | 1-1101               | 71            | 3 RKU                     | 5 396 000 | 1 599 000             | 6 995 000                         | 1 166 564   | 0,8540%   | 64 757    | 5 396             | 2 748                    | 5 349                        | 72 854             |
|                        | 1-1201               | 66            | 3 RK                      | 5 016 000 | 734 000               | 5 750 000                         | 1 076 681   | 0,7882%   | 59 767    | 4 981             | 2 748                    | 4 972                        | 67 488             |
|                        | 1-1202               | 41            | 2 RK                      | 3 078 000 | 572 000               | 3 650 000                         | 727 122     | 0,5323%   | 40 363    | 3 364             | 2 748                    | 3 089                        | 46 200             |
|                        | 1-1203               | 58            | 3 RKB                     | 4 408 000 | 1 287 000             | 5 695 000                         | 994 858     | 0,7283%   | 55 225    | 4 602             | 2 748                    | 4 370                        | 62 343             |
|                        | 1-1204               | 65            | 3 RK                      | 4 940 000 | 2 055 000             | 6 995 000                         | 1 062 748   | 0,7780%   | 58 994    | 4 916             | 2 748                    | 4 897                        | 66 639             |
|                        | 1-1301               | 66            | 3 RKB                     | 5 016 000 | 934 000               | 5 950 000                         | 1 106 597   | 0,8101%   | 61 428    | 5 119             | 2 748                    | 4 972                        | 69 148             |
|                        | 1-1302               | 40,5          | 2 RK                      | 3 078 000 | 672 000               | 3 750 000                         | 720 292     | 0,5273%   | 39 984    | 3 332             | 2 748                    | 3 051                        | 45 783             |
|                        | 1-1303               | 58            | 3 RKB                     | 4 408 000 | 1 387 000             | 5 795 000                         | 994 858     | 0,7283%   | 55 225    | 4 602             | 2 748                    | 4 370                        | 62 343             |
|                        | 1-1304               | 65            | 3 RKB                     | 4 940 000 | 1 755 000             | 6 695 000                         | 1 092 663   | 0,7999%   | 60 654    | 5 055             | 2 748                    | 4 897                        | 68 299             |
|                        | 1-1401               | 66            | 3 RKB                     | 5 016 000 | 1 034 000             | 6 050 000                         | 1 106 597   | 0,8101%   | 61 428    | 5 119             | 2 748                    | 4 972                        | 69 148             |
|                        | 1-1402               | 40,5          | 2 RK                      | 3 116 000 | 734 000               | 3 850 000                         | 720 292     | 0,5273%   | 39 984    | 3 332             | 2 748                    | 3 051                        | 45 783             |
|                        | 1-1403               | 58            | 3 RKB                     | 4 408 000 | 1 487 000             | 5 895 000                         | 994 858     | 0,7283%   | 55 225    | 4 602             | 2 748                    | 4 370                        | 62 343             |
|                        | 1-1404               | 65            | 3 RKB                     | 4 940 000 | 1 555 000             | 6 495 000                         | 1 092 663   | 0,7999%   | 60 654    | 5 055             | 2 748                    | 4 897                        | 68 299             |
|                        | 1-1501               | 52            | 2 RK                      | 3 952 000 | 943 000               | 4 895 000                         | 880 933     | 0,6449%   | 48 901    | 4 075             | 2 748                    | 3 918                        | 55 567             |
|                        | 1-1502               | 41            | 2 RK                      | 3 116 000 | 834 000               | 3 950 000                         | 727 122     | 0,5323%   | 40 363    | 3 364             | 2 748                    | 3 089                        | 46 200             |
|                        | 1-1503               | 58,5          | 3 RKB                     | 4 484 000 | 1 811 000             | 6 295 000                         | 1 001 961   | 0,7335%   | 55 619    | 4 635             | 2 748                    | 4 407                        | 62 775             |
|                        | 1-1504               | 79,5          | 3 RKB                     | 6 042 000 | 1 753 000             | 7 795 000                         | 1 295 651   | 0,9485%   | 71 922    | 5 994             | 2 748                    | 5 990                        | 80 660             |
|                        | 1-1601               | 22,5          | 1 RK                      | 1 710 000 | 740 000               | 2 450 000                         | 468 675     | 0,3431%   | 26 016    | 2 168             | 2 748                    | 1 695                        | 30 460             |
|                        | 1-1602               | 41            | 2 RK                      | 3 154 000 | 941 000               | 4 095 000                         | 727 122     | 0,5323%   | 40 363    | 3 364             | 2 748                    | 3 089                        | 46 200             |
|                        | 1-1603               | 47            | 2 RKB                     | 3 648 000 | 1 647 000             | 5 295 000                         | 841 046     | 0,6157%   | 46 687    | 3 891             | 2 748                    | 3 541                        | 52 976             |
| 1-1604                 | 85,5                 | 3 RKB         | 6 536 000                 | 4 914 000 | 11 450 000            | 1 379 523                         | 1,0099%     | 76 578    | 6 382     | 2 748             | 6 442                    | 85 768                       |                    |
| 1-1701                 | 22,5                 | 1 RK          | 1 710 000                 | 985 000   | 2 695 000             | 468 675                           | 0,3431%     | 26 016    | 2 168     | 2 748             | 1 695                    | 30 460                       |                    |
| 1-1702                 | 41                   | 2 RK          | 3 154 000                 | 1 141 000 | 4 295 000             | 727 122                           | 0,5323%     | 40 363    | 3 364     | 2 748             | 3 089                    | 46 200                       |                    |
| 1-1703                 | 47                   | 2 RKB         | 3 648 000                 | 1 647 000 | 5 295 000             | 841 046                           | 0,6157%     | 46 687    | 3 891     | 2 748             | 3 541                    | 52 976                       |                    |
| 1-1704                 | 85,5                 | 3 RKB         | 6 536 000                 | 3 914 000 | 10 450 000            | 1 379 523                         | 1,0099%     | 76 578    | 6 382     | 2 748             | 6 442                    | 85 768                       |                    |





|                   | Lägenhets-<br>nummer | Boarea<br>kvm | Lägenhets-<br>beskrivning | Insats    | Upplåtelse-<br>avgift | Insats +<br>upplåtelse-<br>avgift | Lån per lgh | Andelstal | Årsavgift | Månads-<br>avgift | Årsavgift<br>triple play | Årsavgift<br>el inkl<br>moms | Total<br>årsavgift |
|-------------------|----------------------|---------------|---------------------------|-----------|-----------------------|-----------------------------------|-------------|-----------|-----------|-------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------|
| Hagaesplanaden 73 | 2-1101               | 67            | 3 RK                      | 5 092 000 | 1 803 000             | 6 895 000                         | 1 090 614   | 0,7984%   | 60 541    | 5 045             | 2 748                    | 5 048                        | 68 336             |
|                   | 2-1102               | 46            | 2 RK                      | 3 496 000 | 199 000               | 3 695 000                         | 797 061     | 0,5835%   | 44 245    | 3 687             | 2 748                    | 3 466                        | 50 459             |
|                   | 2-1103               | 41            | 2 RKU                     | 3 116 000 | 634 000               | 3 750 000                         | 747 065     | 0,5469%   | 41 470    | 3 456             | 2 748                    | 3 089                        | 47 307             |
|                   | 2-1104               | 65,5          | 3 RK                      | 4 978 000 | 2 122 000             | 7 100 000                         | 1 069 851   | 0,7832%   | 59 388    | 4 949             | 2 748                    | 4 935                        | 67 071             |
|                   | 2-1201               | 94            | 4 RK                      | 7 106 000 | 2 744 000             | 9 850 000                         | 1 484 159   | 1,0865%   | 82 386    | 6 866             | 2 748                    | 7 082                        | 92 216             |
|                   | 2-1202               | 32            | 1 RK                      | 2 394 000 | 201 000               | 2 595 000                         | 601 313     | 0,4402%   | 33 379    | 2 782             | 2 748                    | 2 411                        | 38 538             |
|                   | 2-1203               | 41,5          | 2 RK                      | 3 116 000 | 379 000               | 3 495 000                         | 734 362     | 0,5376%   | 40 765    | 3 397             | 2 748                    | 3 127                        | 46 639             |
|                   | 2-1204               | 70            | 3 RK                      | 5 320 000 | 1 275 000             | 6 595 000                         | 1 132 687   | 0,8292%   | 62 876    | 5 240             | 2 748                    | 5 274                        | 70 898             |
|                   | 2-1301               | 93,5          | 4 RKB                     | 7 106 000 | 2 844 000             | 9 950 000                         | 1 507 381   | 1,1035%   | 83 676    | 6 973             | 2 748                    | 7 044                        | 93 468             |
|                   | 2-1302               | 31,5          | 1 RKB                     | 2 394 000 | 701 000               | 3 095 000                         | 624 399     | 0,4571%   | 34 661    | 2 888             | 2 748                    | 2 373                        | 39 782             |
|                   | 2-1303               | 41            | 2 RK                      | 3 116 000 | 479 000               | 3 595 000                         | 727 122     | 0,5323%   | 40 363    | 3 364             | 2 748                    | 3 089                        | 46 200             |
|                   | 2-1304               | 70            | 3 RKB                     | 5 320 000 | 1 375 000             | 6 695 000                         | 1 162 603   | 0,8511%   | 64 537    | 5 378             | 2 748                    | 5 274                        | 72 559             |
|                   | 2-1401               | 93,5          | 4 RKB                     | 7 106 000 | 2 244 000             | 9 350 000                         | 1 507 381   | 1,1035%   | 83 676    | 6 973             | 2 748                    | 7 044                        | 93 468             |
|                   | 2-1402               | 31,5          | 1 RKB                     | 2 394 000 | 301 000               | 2 695 000                         | 624 399     | 0,4571%   | 34 661    | 2 888             | 2 748                    | 2 373                        | 39 782             |
|                   | 2-1403               | 41            | 2 RK                      | 3 116 000 | 579 000               | 3 695 000                         | 727 122     | 0,5323%   | 40 363    | 3 364             | 2 748                    | 3 089                        | 46 200             |
|                   | 2-1404               | 70            | 3 RKB                     | 5 320 000 | 2 130 000             | 7 450 000                         | 1 162 603   | 0,8511%   | 64 537    | 5 378             | 2 748                    | 5 274                        | 72 559             |
|                   | 2-1501               | 94            | 4 RKB                     | 7 144 000 | 2 806 000             | 9 950 000                         | 1 514 211   | 1,1085%   | 84 055    | 7 005             | 2 748                    | 7 082                        | 93 885             |
|                   | 2-1502               | 31,5          | 1 RKB                     | 2 394 000 | 901 000               | 3 295 000                         | 624 399     | 0,4571%   | 34 661    | 2 888             | 2 748                    | 2 373                        | 39 782             |
|                   | 2-1503               | 41,5          | 2 RK                      | 3 154 000 | 641 000               | 3 795 000                         | 734 362     | 0,5376%   | 40 765    | 3 397             | 2 748                    | 3 127                        | 46 639             |
|                   | 2-1504               | 70            | 3 RKB                     | 5 320 000 | 1 575 000             | 6 895 000                         | 1 162 603   | 0,8511%   | 64 537    | 5 378             | 2 748                    | 5 274                        | 72 559             |
|                   | 2-1601               | 94            | 4 RKB                     | 7 144 000 | 2 406 000             | 9 550 000                         | 1 514 211   | 1,1085%   | 84 055    | 7 005             | 2 748                    | 7 082                        | 93 885             |
|                   | 2-1602               | 31,5          | 1 RKB                     | 2 394 000 | 401 000               | 2 795 000                         | 624 399     | 0,4571%   | 34 661    | 2 888             | 2 748                    | 2 373                        | 39 782             |
|                   | 2-1603               | 41,5          | 2 RKB                     | 3 154 000 | 741 000               | 3 895 000                         | 734 362     | 0,5376%   | 40 765    | 3 397             | 2 748                    | 3 127                        | 46 639             |
|                   | 2-1604               | 70            | 3 RKB                     | 5 320 000 | 1 730 000             | 7 050 000                         | 1 162 603   | 0,8511%   | 64 537    | 5 378             | 2 748                    | 5 274                        | 72 559             |
|                   | 2-1701               | 94            | 4 RKB                     | 7 144 000 | 2 506 000             | 9 650 000                         | 1 514 211   | 1,1085%   | 84 055    | 7 005             | 2 748                    | 7 082                        | 93 885             |
|                   | 2-1702               | 32            | 1 RKB                     | 2 432 000 | 368 000               | 2 800 000                         | 631 229     | 0,4621%   | 35 040    | 2 920             | 2 748                    | 2 411                        | 40 199             |
|                   | 2-1703               | 41,5          | 2 RKB                     | 3 154 000 | 841 000               | 3 995 000                         | 734 362     | 0,5376%   | 40 765    | 3 397             | 2 748                    | 3 127                        | 46 639             |
|                   | 2-1704               | 70            | 3 RKB                     | 5 320 000 | 1 830 000             | 7 150 000                         | 1 162 603   | 0,8511%   | 64 537    | 5 378             | 2 748                    | 5 274                        | 72 559             |
|                   | 2-1801               | 94,5          | 4 RKB                     | 7 220 000 | 2 530 000             | 9 750 000                         | 1 521 314   | 1,1137%   | 84 449    | 7 037             | 2 748                    | 7 120                        | 94 317             |
|                   | 2-1802               | 31,5          | 1 RKB                     | 2 432 000 | 863 000               | 3 295 000                         | 624 399     | 0,4571%   | 34 661    | 2 888             | 2 748                    | 2 373                        | 39 782             |
|                   | 2-1803               | 41,5          | 2 RK                      | 3 192 000 | 903 000               | 4 095 000                         | 734 362     | 0,5376%   | 40 765    | 3 397             | 2 748                    | 3 127                        | 46 639             |
|                   | 2-1804               | 70            | 3 RKB                     | 5 396 000 | 1 899 000             | 7 295 000                         | 1 162 603   | 0,8511%   | 64 537    | 5 378             | 2 748                    | 5 274                        | 72 559             |
|                   | 2-1901               | 94,5          | 4 RKB                     | 7 220 000 | 2 730 000             | 9 950 000                         | 1 521 314   | 1,1137%   | 84 449    | 7 037             | 2 748                    | 7 120                        | 94 317             |
|                   | 2-1902               | 31,5          | 1 RKB                     | 2 432 000 | 1 063 000             | 3 495 000                         | 624 399     | 0,4571%   | 34 661    | 2 888             | 2 748                    | 2 373                        | 39 782             |
|                   | 2-1903               | 41,5          | 2 RKB                     | 3 192 000 | 1 503 000             | 4 695 000                         | 764 277     | 0,5595%   | 42 425    | 3 535             | 2 748                    | 3 127                        | 48 300             |
|                   | 2-1904               | 70            | 3 RKB                     | 5 396 000 | 2 054 000             | 7 450 000                         | 1 162 603   | 0,8511%   | 64 537    | 5 378             | 2 748                    | 5 274                        | 72 559             |
|                   | 2-2001               | 129           | 5 RKB                     | 9 842 000 | 5 153 000             | 14 995 000                        | 2 003 512   | 1,4667%   | 111 216   | 9 268             | 2 748                    | 9 719                        | 123 683            |
|                   | 2-2002               | 116           | 5 RKB                     | 8 854 000 | 4 641 000             | 13 495 000                        | 1 821 834   | 1,3337%   | 101 131   | 8 428             | 2 748                    | 8 739                        | 112 619            |

|                        | Lägenhets-<br>nummer | Boarea<br>kvm | Lägenhets-<br>beskrivning | Insats    | Upplåtelse-<br>avgift | Insats +<br>upplåtelse-<br>avgift | Lån per lgh | Andelstal | Årsavgift | Månads-<br>avgift | Årsavgift<br>triple play | Årsavgift<br>el inkl<br>moms | Total<br>årsavgift |
|------------------------|----------------------|---------------|---------------------------|-----------|-----------------------|-----------------------------------|-------------|-----------|-----------|-------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------|
| Ninni Kronbergsgata 28 | 3-1101               | 80,5          | 4 RKU                     | 6 520 500 | 1 474 500             | 7 995 000                         | 1 315 595   | 0,9631%   | 73 029    | 6 086             | 2 748                    | 6 065                        | 81 842             |
|                        | 3-1201               | 80,5          | 4 RK                      | 6 520 500 | 2 174 500             | 8 695 000                         | 1 295 651   | 0,9485%   | 71 922    | 5 994             | 2 748                    | 6 065                        | 80 735             |
|                        | 3-1202               | 58            | 3 RKB                     | 4 698 000 | 1 297 000             | 5 995 000                         | 994 858     | 0,7283%   | 55 225    | 4 602             | 2 748                    | 4 370                        | 62 343             |
|                        | 3-1203               | 41            | 2 RK                      | 3 321 000 | 1 074 000             | 4 395 000                         | 727 122     | 0,5323%   | 40 363    | 3 364             | 2 748                    | 3 089                        | 46 200             |
|                        | 3-1204               | 69,5          | 3 RK                      | 5 629 500 | 1 365 500             | 6 995 000                         | 1 125 857   | 0,8242%   | 62 497    | 5 208             | 2 748                    | 5 236                        | 70 481             |
|                        | 3-1301               | 80            | 4 RKB                     | 6 480 000 | 2 415 000             | 8 895 000                         | 1 318 463   | 0,9652%   | 73 189    | 6 099             | 2 748                    | 6 027                        | 81 964             |
|                        | 3-1302               | 58            | 3 RKB                     | 4 698 000 | 1 697 000             | 6 395 000                         | 994 858     | 0,7283%   | 55 225    | 4 602             | 2 748                    | 4 370                        | 62 343             |
|                        | 3-1303               | 41            | 2 RKB                     | 3 321 000 | 674 000               | 3 995 000                         | 757 037     | 0,5542%   | 42 024    | 3 502             | 2 748                    | 3 089                        | 47 861             |
|                        | 3-1304               | 69,5          | 3 RKB                     | 5 629 500 | 1 265 500             | 6 895 000                         | 1 155 773   | 0,8461%   | 64 158    | 5 346             | 2 748                    | 5 236                        | 72 142             |
|                        | 3-1401               | 80            | 4 RKB                     | 6 480 000 | 2 515 000             | 8 995 000                         | 1 318 463   | 0,9652%   | 73 189    | 6 099             | 2 748                    | 6 027                        | 81 964             |
|                        | 3-1402               | 58            | 3 RKB                     | 4 698 000 | 2 397 000             | 7 095 000                         | 994 858     | 0,7283%   | 55 225    | 4 602             | 2 748                    | 4 370                        | 62 343             |
|                        | 3-1403               | 41            | 2 RKB                     | 3 321 000 | 1 274 000             | 4 595 000                         | 757 037     | 0,5542%   | 42 024    | 3 502             | 2 748                    | 3 089                        | 47 861             |
|                        | 3-1404               | 69,5          | 3 RKB                     | 5 629 500 | 1 965 500             | 7 595 000                         | 1 155 773   | 0,8461%   | 64 158    | 5 346             | 2 748                    | 5 236                        | 72 142             |
|                        | 3-1501               | 95            | 5 RKB                     | 7 695 000 | 4 300 000             | 11 995 000                        | 1 528 144   | 1,1187%   | 84 828    | 7 069             | 2 748                    | 7 157                        | 94 733             |
|                        | 3-1502               | 58            | 3 RKB                     | 4 698 000 | 2 097 000             | 6 795 000                         | 994 858     | 0,7283%   | 55 225    | 4 602             | 2 748                    | 4 370                        | 62 343             |
|                        | 3-1503               | 41            | 2 RKB                     | 3 321 000 | 1 374 000             | 4 695 000                         | 757 037     | 0,5542%   | 42 024    | 3 502             | 2 748                    | 3 089                        | 47 861             |
|                        | 3-1504               | 54,5          | 2 RK                      | 4 414 500 | 1 080 500             | 5 495 000                         | 916 040     | 0,6706%   | 50 850    | 4 237             | 2 748                    | 4 106                        | 57 704             |
|                        | 3-1601               | 68            | 3 RKB                     | 5 508 000 | 2 987 000             | 8 495 000                         | 1 121 486   | 0,8210%   | 62 254    | 5 188             | 2 748                    | 5 123                        | 70 125             |
|                        | 3-1602               | 47            | 2 RKB                     | 3 807 000 | 1 888 000             | 5 695 000                         | 841 046     | 0,6157%   | 46 687    | 3 891             | 2 748                    | 3 541                        | 52 976             |
|                        | 3-1603               | 41            | 2 RKB                     | 3 321 000 | 1 574 000             | 4 895 000                         | 757 037     | 0,5542%   | 42 024    | 3 502             | 2 748                    | 3 089                        | 47 861             |
|                        | 3-1604               | 53            | 2 RK                      | 4 293 000 | 1 302 000             | 5 595 000                         | 894 867     | 0,6551%   | 49 675    | 4 140             | 2 748                    | 3 993                        | 56 416             |
|                        | 3-1701               | 68            | 3 RKB                     | 5 508 000 | 2 487 000             | 7 995 000                         | 1 121 486   | 0,8210%   | 62 254    | 5 188             | 2 748                    | 5 123                        | 70 125             |
|                        | 3-1702               | 47            | 2 RKB                     | 3 807 000 | 2 188 000             | 5 995 000                         | 841 046     | 0,6157%   | 46 687    | 3 891             | 2 748                    | 3 541                        | 52 976             |
|                        | 3-1703               | 41            | 2 RKB                     | 3 321 000 | 1 674 000             | 4 995 000                         | 757 037     | 0,5542%   | 42 024    | 3 502             | 2 748                    | 3 089                        | 47 861             |
| 3-1704                 | 53                   | 2 RK          | 4 293 000                 | 1 207 000 | 5 500 000             | 894 867                           | 0,6551%     | 49 675    | 4 140     | 2 748             | 3 993                    | 56 416                       |                    |



|                   | Lägenhets-<br>nummer | Boarea<br>kvm | Lägenhets-<br>beskrivning | Insats    | Upplåtelse-<br>avgift | Insats +<br>upplåtelse-<br>avgift | Lån per lgh | Andelstal | Årsavgift | Månads-<br>avgift | Årsavgift<br>triple play | Årsavgift<br>el inkl<br>moms | Total<br>årsavgift |
|-------------------|----------------------|---------------|---------------------------|-----------|-----------------------|-----------------------------------|-------------|-----------|-----------|-------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------|
| Hagaesplanaden 75 | 4-1101               | 65,5          | 3 RK                      | 5 305 500 | 1 189 500             | 6 495 000                         | 1 069 851   | 0,7832%   | 59 388    | 4 949             | 2 748                    | 4 935                        | 67 071             |
|                   | 4-1102               | 42            | 2 RK                      | 3 402 000 | 793 000               | 4 195 000                         | 741 055     | 0,5425%   | 41 136    | 3 428             | 2 748                    | 3 164                        | 47 049             |
|                   | 4-1103               | 46,5          | 2 RK                      | 3 766 500 | 228 500               | 3 995 000                         | 804 164     | 0,5887%   | 44 640    | 3 720             | 2 748                    | 3 503                        | 50 891             |
|                   | 4-1104               | 67            | 3 RK                      | 5 427 000 | 1 368 000             | 6 795 000                         | 1 090 614   | 0,7984%   | 60 541    | 5 045             | 2 748                    | 5 048                        | 68 336             |
|                   | 4-1201               | 69,5          | 3 RK                      | 5 629 500 | 665 500               | 6 295 000                         | 1 125 857   | 0,8242%   | 62 497    | 5 208             | 2 748                    | 5 236                        | 70 481             |
|                   | 4-1202               | 41,5          | 2 RK                      | 3 361 500 | 333 500               | 3 695 000                         | 734 362     | 0,5376%   | 40 765    | 3 397             | 2 748                    | 3 127                        | 46 639             |
|                   | 4-1203               | 32            | 1 RK                      | 2 592 000 | 203 000               | 2 795 000                         | 601 313     | 0,4402%   | 33 379    | 2 782             | 2 748                    | 2 411                        | 38 538             |
|                   | 4-1204               | 94            | 4 RK                      | 7 614 000 | 881 000               | 8 495 000                         | 1 484 159   | 1,0865%   | 82 386    | 6 866             | 2 748                    | 7 082                        | 92 216             |
|                   | 4-1301               | 69,5          | 3 RKB                     | 5 629 500 | 2 465 500             | 8 095 000                         | 1 155 773   | 0,8461%   | 64 158    | 5 346             | 2 748                    | 5 236                        | 72 142             |
|                   | 4-1302               | 41            | 2 RK                      | 3 321 000 | 574 000               | 3 895 000                         | 727 122     | 0,5323%   | 40 363    | 3 364             | 2 748                    | 3 089                        | 46 200             |
|                   | 4-1303               | 31,5          | 1 RKB                     | 2 551 500 | 1 043 500             | 3 595 000                         | 624 399     | 0,4571%   | 34 661    | 2 888             | 2 748                    | 2 373                        | 39 782             |
|                   | 4-1304               | 93,5          | 4 RKB                     | 7 573 500 | 1 421 500             | 8 995 000                         | 1 507 381   | 1,1035%   | 83 676    | 6 973             | 2 748                    | 7 044                        | 93 468             |
|                   | 4-1401               | 69,5          | 3 RKB                     | 5 629 500 | 2 665 500             | 8 295 000                         | 1 125 857   | 0,8242%   | 62 497    | 5 208             | 2 748                    | 5 236                        | 70 481             |
|                   | 4-1402               | 41            | 2 RK                      | 3 321 000 | 674 000               | 3 995 000                         | 727 122     | 0,5323%   | 40 363    | 3 364             | 2 748                    | 3 089                        | 46 200             |
|                   | 4-1403               | 31,5          | 1 RKB                     | 2 551 500 | 843 500               | 3 395 000                         | 624 399     | 0,4571%   | 34 661    | 2 888             | 2 748                    | 2 373                        | 39 782             |
|                   | 4-1404               | 93,5          | 4 RKB                     | 7 573 500 | 1 921 500             | 9 495 000                         | 1 507 381   | 1,1035%   | 83 676    | 6 973             | 2 748                    | 7 044                        | 93 468             |
|                   | 4-1501               | 69,5          | 3 RKB                     | 5 629 500 | 1 765 500             | 7 395 000                         | 1 155 773   | 0,8461%   | 64 158    | 5 346             | 2 748                    | 5 236                        | 72 142             |
|                   | 4-1502               | 41            | 2 RK                      | 3 321 000 | 874 000               | 4 195 000                         | 727 122     | 0,5323%   | 40 363    | 3 364             | 2 748                    | 3 089                        | 46 200             |
|                   | 4-1503               | 31,5          | 1 RKB                     | 2 551 500 | 943 500               | 3 495 000                         | 624 399     | 0,4571%   | 34 661    | 2 888             | 2 748                    | 2 373                        | 39 782             |
|                   | 4-1504               | 93,5          | 4 RKB                     | 7 573 500 | 1 776 500             | 9 350 000                         | 1 507 381   | 1,1035%   | 83 676    | 6 973             | 2 748                    | 7 044                        | 93 468             |
|                   | 4-1601               | 69,5          | 3 RKB                     | 5 629 500 | 1 865 500             | 7 495 000                         | 1 155 773   | 0,8461%   | 64 158    | 5 346             | 2 748                    | 5 236                        | 72 142             |
|                   | 4-1602               | 41            | 2 RK                      | 3 321 000 | 1 174 000             | 4 495 000                         | 727 122     | 0,5323%   | 40 363    | 3 364             | 2 748                    | 3 089                        | 46 200             |
|                   | 4-1603               | 31,5          | 1 RKB                     | 2 551 500 | 1 043 500             | 3 595 000                         | 624 399     | 0,4571%   | 34 661    | 2 888             | 2 748                    | 2 373                        | 39 782             |
|                   | 4-1604               | 93,5          | 4 RKB                     | 7 573 500 | 1 876 500             | 9 450 000                         | 1 507 381   | 1,1035%   | 83 676    | 6 973             | 2 748                    | 7 044                        | 93 468             |
|                   | 4-1701               | 69,5          | 3 RKB                     | 5 629 500 | 2 065 500             | 7 695 000                         | 1 155 773   | 0,8461%   | 64 158    | 5 346             | 2 748                    | 5 236                        | 72 142             |
|                   | 4-1702               | 41            | 2 RK                      | 3 321 000 | 1 274 000             | 4 595 000                         | 727 122     | 0,5323%   | 40 363    | 3 364             | 2 748                    | 3 089                        | 46 200             |
|                   | 4-1703               | 31,5          | 1 RKB                     | 2 551 500 | 1 143 500             | 3 695 000                         | 624 399     | 0,4571%   | 34 661    | 2 888             | 2 748                    | 2 373                        | 39 782             |
|                   | 4-1704               | 93,5          | 4 RKB                     | 7 573 500 | 1 876 500             | 9 450 000                         | 1 507 381   | 1,1035%   | 83 676    | 6 973             | 2 748                    | 7 044                        | 93 468             |
|                   | 4-1801               | 70            | 3 RKB                     | 5 670 000 | 2 625 000             | 8 295 000                         | 1 132 687   | 0,8292%   | 62 876    | 5 240             | 2 748                    | 5 274                        | 70 898             |
|                   | 4-1802               | 41,5          | 2 RK                      | 3 361 500 | 1 333 500             | 4 695 000                         | 734 362     | 0,5376%   | 40 765    | 3 397             | 2 748                    | 3 127                        | 46 639             |
|                   | 4-1803               | 31,5          | 1 RKB                     | 2 551 500 | 1 243 500             | 3 795 000                         | 624 399     | 0,4571%   | 34 661    | 2 888             | 2 748                    | 2 373                        | 39 782             |
|                   | 4-1804               | 94            | 4 RKB                     | 7 614 000 | 3 581 000             | 11 195 000                        | 1 514 211   | 1,1085%   | 84 055    | 7 005             | 2 748                    | 7 082                        | 93 885             |
| 4-1901            | 70                   | 3 RKB         | 5 670 000                 | 2 825 000 | 8 495 000             | 1 132 687                         | 0,8292%     | 62 876    | 5 240     | 2 748             | 5 274                    | 70 898                       |                    |
| 4-1902            | 41,5                 | 2 RKB         | 3 361 500                 | 1 533 500 | 4 895 000             | 764 277                           | 0,5595%     | 42 425    | 3 535     | 2 748             | 3 127                    | 48 300                       |                    |
| 4-1903            | 31,5                 | 1 RKB         | 2 551 500                 | 1 343 500 | 3 895 000             | 624 399                           | 0,4571%     | 34 661    | 2 888     | 2 748             | 2 373                    | 39 782                       |                    |
| 4-1904            | 94                   | 4 RKB         | 7 614 000                 | 2 881 000 | 10 495 000            | 1 514 211                         | 1,1085%     | 84 055    | 7 005     | 2 748             | 7 082                    | 93 885                       |                    |
| 4-2001            | 70                   | 3 RKB         | 5 670 000                 | 2 925 000 | 8 595 000             | 1 162 603                         | 0,8511%     | 64 537    | 5 378     | 2 748             | 5 274                    | 72 559                       |                    |
| 4-2002            | 41,5                 | 2 RKB         | 3 361 500                 | 1 633 500 | 4 995 000             | 764 277                           | 0,5595%     | 42 425    | 3 535     | 2 748             | 3 127                    | 48 300                       |                    |



| Lägenhets-<br>nummer | Boarea<br>kvm | Lägenhets-<br>beskrivning | Insats             | Upplåtelse-<br>avgift | Insats +<br>upplåtelse-<br>avgift | Lån per lgh        | Andelstal   | Årsavgift        | Månads-<br>avgift | Årsavgift<br>triple play | Årsavgift<br>el inkl<br>moms | Total<br>årsavgift |
|----------------------|---------------|---------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------------------|--------------------|-------------|------------------|-------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------|
| 4-2003               | 31,5          | 1 RKB                     | 2 551 500          | 1 398 500             | 3 950 000                         | 624 399            | 0,4571%     | 34 661           | 2 888             | 2 748                    | 2 373                        | 39 782             |
| 4-2004               | 94            | 4 RKB                     | 7 614 000          | 3 081 000             | 10 695 000                        | 1 514 211          | 1,1085%     | 84 055           | 7 005             | 2 748                    | 7 082                        | 93 885             |
| 4-2101               | 71            | 3 RKB                     | 5 751 000          | 3 244 000             | 8 995 000                         | 1 176 536          | 0,8613%     | 65 310           | 5 443             | 2 748                    | 5 349                        | 73 407             |
| 4-2102               | 41,5          | 2 RKB                     | 3 361 500          | 1 933 500             | 5 295 000                         | 764 277            | 0,5595%     | 42 425           | 3 535             | 2 748                    | 3 127                        | 48 300             |
| 4-2103               | 31,5          | 1 RKB                     | 2 551 500          | 1 443 500             | 3 995 000                         | 624 399            | 0,4571%     | 34 661           | 2 888             | 2 748                    | 2 373                        | 39 782             |
| 4-2104               | 94,5          | 4 RKB                     | 7 654 500          | 3 340 500             | 10 995 000                        | 1 521 314          | 1,1137%     | 84 449           | 7 037             | 2 748                    | 7 120                        | 94 317             |
| 4-2201               | 122           | 5 RKB                     | 9 882 000          | 10 113 000            | 19 995 000                        | 1 925 650          | 1,4097%     | 106 894          | 8 908             | 2 748                    | 9 191                        | 118 833            |
| 4-2202               | 134,5         | 5 RKB                     | 10 894 500         | 11 100 500            | 21 995 000                        | 2 100 498          | 1,5378%     | 116 607          | 9 717             | 2 748                    | 10 133                       | 129 489            |
| <b>Totalt</b>        | <b>8078</b>   |                           | <b>636 284 500</b> | <b>235 445 500</b>    | <b>871 730 000</b>                | <b>136 600 000</b> | <b>100%</b> | <b>7 582 750</b> | <b>631 896</b>    | <b>368 232</b>           | <b>608 598</b>               | <b>8 559 580</b>   |

**R=Rum, K=Kök, B=Balkong, U=Uteplats, F=Förråd, T=Terrass**

Angiven area är baserad på ritning, därför är arean cirka. Arean är avrundad till närmsta halvtal.

Årsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgar.

Andelstalen är beräknade till större delen på boarea, därutöver beroende på hur lägenheterna är utrustade, exempelvis badrum och WC, balkong och/eller terrass.

Bostadsrättshavaren ska svara för årsavgiften och årsavgiften för hushållsel enligt verklig förbrukning och årsavgiften för Triple play (IP-telefoni, bredband och digital-TV).

Samtliga avgifter betalas månadsvis till föreningen.

Gällande förbrukning av hushållsel har detta beräknats utifrån schablon. Detta innebär att årsavgiften för hushållsel kan variera beroende på antalet personer i hushållet och levnadsvanor samt aktuell kostnad för hushållsel. Debitering sker efter faktisk förbrukning.

Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för hemförsäkring och eventuell hyra av parkeringsplatser.

## G. Nyckeltal

|   |         |
|---|---------|
| Anskaffningskostnad per kvm   | 125 590 |
| Insatser och upplåtelseavgifter per kvm                               | 107 914 |
| Belåning per kvm år 1   | 16 910  |
| Belåningsgrad, lån i förhållande till föreningens anskaffningskostnad | 13%     |
| Driftskostnader per kvm år 1  | 404     |
| Årsavgifter per kvm år 1  | 1 060   |
| Antagen räntenivå , genomsnitt År 1-5                                 | 4,32%   |
| Avsättning till underhållsfond och avskrivning per kvm år 1           | 922     |
| Genomsnittlig förbrukning hushållsel samt Triple play, per kvm år 1   | 121     |
| Avättning till yttre fond plus amortering per kvm år 1                | 151     |

Samtliga nyckeltal är beräknade per BOA

## H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (kkkr)

| INTÄKTER                                     | År | 1             | 2              | 3              | 4              | 5              | 6              | 11             | 16             |
|--|----|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter <sup>1</sup>                     |    | 8 560         | 8 731          | 8 905          | 9 083          | 9 265          | 9 450          | 10 434         | 11 520         |
| Hysesintäkter                                |    | 2 072         | 2 113          | 2 156          | 2 199          | 2 243          | 2 288          | 2 526          | 2 789          |
| <b>Summa Intäkter</b>                        |    | <b>10632</b>  | <b>10844</b>   | <b>11061</b>   | <b>11282</b>   | <b>11508</b>   | <b>11738</b>   | <b>12960</b>   | <b>14309</b>   |
| <b>KOSTNADER</b>                             |    |               |                |                |                |                |                |                |                |
| <b>Kapitalkostnader</b>                      |    |               |                |                |                |                |                |                |                |
| Räntor <sup>2</sup>                          |    | 5 906         | 5 870          | 5 832          | 5 791          | 5 748          | 5 701          | 5 409          | 4 994          |
| Avskrivningar                                |    | 7 042         | 7 042          | 7 042          | 7 042          | 7 042          | 7 042          | 7 042          | 7 042          |
| <b>Driftskostnader inkl</b>                  |    |               |                |                |                |                |                |                |                |
| Löpande kostnader <sup>3</sup>               |    | 3 266         | 3 332          | 3 398          | 3 466          | 3 536          | 3 606          | 3 982          | 4 396          |
| <b>Fonderingar</b>                           |    |               |                |                |                |                |                |                |                |
| Avsättning till yttre underhåll <sup>3</sup> |    | 404           | 412            | 420            | 429            | 437            | 446            | 492            | 544            |
| <b>Övriga kostnader</b>                      |    |               |                |                |                |                |                |                |                |
| Kommunal fastighetsavgift <sup>4</sup>       |    | 0             | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 263            |
| Fastighetsskatt lokaler                      |    | 236           | 241            | 246            | 250            | 261            | 266            | 288            | 318            |
| <b>SUMMA KOSTNADER</b>                       |    | <b>16 854</b> | <b>16 897</b>  | <b>16 939</b>  | <b>16 979</b>  | <b>17 023</b>  | <b>17 061</b>  | <b>17 213</b>  | <b>17 557</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                        |    | <b>-6 223</b> | <b>-6 053</b>  | <b>-5 877</b>  | <b>-5 697</b>  | <b>-5 515</b>  | <b>-5 323</b>  | <b>-4 253</b>  | <b>-3 248</b>  |
| <b>ACK RESULTAT</b>                          |    | <b>-6 223</b> | <b>-12 275</b> | <b>-18 153</b> | <b>-23 849</b> | <b>-29 365</b> | <b>-34 688</b> | <b>-58 154</b> | <b>-75 970</b> |
| <b>AMORTERING</b>                            |    | <b>820</b>    | <b>879</b>     | <b>944</b>     | <b>1 013</b>   | <b>1 087</b>   | <b>1 166</b>   | <b>1 659</b>   | <b>2 360</b>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                      |    | <b>404</b>    | <b>522</b>     | <b>641</b>     | <b>761</b>     | <b>877</b>     | <b>999</b>     | <b>1 622</b>   | <b>1 977</b>   |
| <b>ACK KASSALIKVIDITET</b>                   |    | <b>404</b>    | <b>926</b>     | <b>1 567</b>   | <b>2 329</b>   | <b>3 206</b>   | <b>4 205</b>   | <b>11 077</b>  | <b>20 785</b>  |
| <b>YTTRE FONDEN</b>                          |    | <b>404</b>    | <b>816</b>     | <b>1 236</b>   | <b>1 665</b>   | <b>2 102</b>   | <b>2 548</b>   | <b>4 915</b>   | <b>7 528</b>   |

<sup>1</sup> Avgifterna är uppräknade med 2% per år.

<sup>2</sup> Den beräknade snitträntan är 4,32 %.

<sup>3</sup> Inflationen är beräknad till 2% per år

<sup>4</sup> Enligt nuvarande skatteregler är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den Kommunala fastighetsavgiften de första 15 åren. Fastighetsskatt för lokaler utgår från första året, fastighetsskatten är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

## I. KÄNSLIGHETSANALYS

|   | Ar 1  | Ar 2  | Ar 3  | Ar 4  | Ar 5  | Ar 6  | Ar 11 | Ar 16 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Genomsnittliga årsavgifter per m<sup>2</sup></b> | 1 060 | 1 081 | 1 102 | 1 124 | 1 147 | 1 170 | 1 292 | 1 426 |
| <b>Antagen inflationsnivå</b>                       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Antagen räntenivå + 1%                              | 1 229 | 1 249 | 1 269 | 1 290 | 1 312 | 1 333 | 1 447 | 1 569 |
| Antagen räntenivå + 2%                              | 1 398 | 1 417 | 1 436 | 1 456 | 1 476 | 1 496 | 1 601 | 1 712 |
| <b>Antagen räntenivå</b>                            |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Antagen inflationsnivå + 1%                         | 1 060 | 1 085 | 1 112 | 1 139 | 1 167 | 1 195 | 1 348 | 1 522 |
| Antagen inflationsnivå + 2%                         | 1 060 | 1 090 | 1 121 | 1 153 | 1 187 | 1 221 | 1 410 | 1 633 |

### Ränte- och inflationsantagande

Antagen inflationsnivå 2,00%

Antagen räntenivå 4,32% är den beräknade räntan år 1-16, det motsvarar snitträntan av den beräknade räntan under rubriken D.

Ovanstående belopp avser kr/m<sup>2</sup> BOA i genomsnitt.

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas i under rubriken F.



## J. Beräkning av årsavgiften

Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medtagen då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.

### Utbetalningar och avsättningar

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Räntekostnader             | 5 905 673         |
| Driftskostnader            | 3 266 400         |
| Avsättning till yttre fond | 403 900           |
| Fastighetsskatt            | 236 000           |
| Amortering                 | 819 600           |
| <b>Summa</b>               | <b>10 631 573</b> |

### Inbetalningar

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| Årsavgift Triple play           | -368 232          |
| Årsavgift hushållsel inkl. moms | -608 598          |
| Intäkt lokal                    | -1 836 000        |
| Intäkt fastighetsskatt lokaler  | -236 000          |
| <b>Summa</b>                    | <b>-3 048 830</b> |

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| Utbetalningar och avsättningar | 10 631 573       |
| Övriga inbetalningar           | -3 048 830       |
| <b>Årsavgifter</b>             | <b>7 582 742</b> |

## K. Särskilda förhållanden

1. Medlem till vilken föreningen upplåtit bostadsrätt ska erlagga insats, upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som har angivits i lägenhetsförteckningen, som styrelsen beslutar.  
  
Årsavgifterna fördelas efter bostadsrättens andelstal som är baserade på föreningens årliga utbetalningar avseende primärt drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar. Årsavgift utgår efter verklig förbrukning för hushållsel samt fast belopp för Triple play. Vid överskriden förfallodag utgår påminnelseavgift.
2. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
3. Det åligger styrelsen att bevaka föreningens ekonomi och utefter det bestämma föreningens avgifter, styrelsen har alltså rätt att besluta om avgiftsförändring.
4. Pantsättningsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsuthyrning kan enligt föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen.
5. I Ekonomisk plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade intäkter och kostnader, hänförs sig till tidpunkten för ekonomisk plan upprättande kända förutsättningar.
6. Styrelsen äger rätten att avgöra bindningstiden på lånen, vilket innebär att de kan ändras.
7. Bostadsrättshavaren ska utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten och garantiarbeten efter avisering från styrelsen eller entreprenören.
8. I området kan det pågå olika arbeten fram till dess att utbyggnaden av området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning/skadestånd på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.
9. Vid föreningens upplösning ska tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.
10. Bostadsrättshavaren bör ha en giltig hemförsäkring medan bostadsrättstillägget ingår i bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring.

Bostadsrättsföreningen Pilastern i Haga

|           |            |
|-----------|------------|
| Upprättad | 2023-05-15 |
| Ort       | Datum      |

\_\_\_\_\_  
Fredrik Wilson

\_\_\_\_\_  
Maria Wideroth

\_\_\_\_\_  
Björn Isaksson





# Verifikat

Transaktion 09222115557494116978

## Dokument

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Ekonomisk plan Pilastern 2023-06-05</b><br/>Huvuddokument<br/>16 sidor<br/><i>Startades 2023-06-05 09:48:14 CEST (+0200) av Fredrik Brännström (FB)</i><br/><i>Färdigställt 2023-06-05 10:36:26 CEST (+0200)</i></p> | <p><b>Intyg BRF Pilastern i Haga</b><br/>Bilaga 1<br/>2 sidor<br/>Sammanfogad med huvuddokumentet<br/><i>Bifogad av Fredrik Brännström (FB)</i></p> |
|--|---|

## Signerande parter

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Fredrik Brännström (FB)</b><br/>Nordre Sverige AB<br/>Org. nr 556550-7307<br/><i>fredrik.brannstrom@nordre.com</i><br/>+46725079162</p>  <hr/> <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK WILSON"</i><br/><i>Signerade 2023-06-05 09:49:00 CEST (+0200)</i></p> | <p><b>Maria Wideroth (MW)</b><br/><i>maria.wideroth@landahl.se</i><br/>+46708255335</p>  <hr/> <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Charlotta Christina Wideroth"</i><br/><i>Signerade 2023-06-05 10:05:41 CEST (+0200)</i></p> |
| <p><b>Björn Isaksson (BI)</b><br/><i>bjorn.isaksson@restate.se</i><br/>+46735005060</p>  <hr/> <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Björn Isaksson"</i><br/><i>Signerade 2023-06-05 09:50:29 CEST (+0200)</i></p>  | <p><b>Björn Olofsson (BO)</b><br/><i>bjorn@vattentornshuset.se</i></p>  <hr/> <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Björn Erik Olofsson"</i><br/><i>Signerade 2023-06-05 10:36:26 CEST (+0200)</i></p>                               |
| <p><b>Jan-Olof Sjöholm (JS)</b><br/><i>janolofsjoholm1@gmail.com</i></p>  |   |





# Verifikat

Transaktion 09222115557494116978



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Ronny Jan-Olof Sjöholm"  
Signerade 2023-06-05 10:19:34 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Pilastern i Haga, orgnr: 769637-2999, Stockholm kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan upprättad 15 maj 2023, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

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

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder

Jan-Olof Sjöholm

Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

## **Bilaga till granskningsintyg för Brf Pilastern i Haga**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2023-01-25  
Föreningens Stadgar registrerade 2023-01-25  
Bankkoffert 2023-05-17  
Överenskommelse om räntegaranti 2023-01-18  
Fastighetsfakta (2st) 2023-05-30  
Bygglov 2019-03-01  
Ändring av Bygglov 2022-04-14  
Aktieöverlåtelseavtal 2022-09-08  
Aktieöverlåtelseavtal 2022-12-0  
Köpebrev 2022-12-20  
Köpebrev 2022-09-08  
Avtal om överlåtelse av rörelse 2022-09-08  
Avtal om överlåtelse av rörelse 2022-12-20  
Totalentreprenadkontrakt 2022-12-20  
Totalentreprenadkontrakt 2022-09-08  
Redovisning av anskaffningskostnad  
Avskrivningsunderlag K3  
Förbindelse till BRF 2 st (2022-09-08 och 2022-12-16 )  
Beräkning driftutbetalningar 2023-05-30  
Beräkning Taxvärde  
Energiberäkning  
Situationsplan, fasader, sektion, planer.