

**EKONOMISK PLAN****BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARTERET IQ****Organisationsnummer: 769638-8136****Kommun: Lund**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

|    |  |         |
|----|--|---------|
| A. | Allmänna förutsättningar   | Sida 2  |
| B. | Beskrivning av fastigheten   | Sida 2  |
| C. | Kostnader för föreningens fastighetsförvärv                        | Sida 4  |
| D. | Finansieringsplan och beräkning av<br>föreningens årliga kostnader | Sida 5  |
| E. | Beräkning av föreningens årliga intäkter                           | Sida 7  |
|    | Lägenhetstabell  | Sida 8  |
| F. | Ekonomisk prognos  | Sida 11 |
| G. | Känslighetsanalys  | Sida 12 |
| H. | Nyckeltal  | Sida 13 |

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

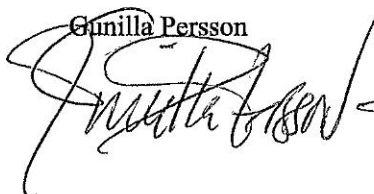
Malmö 2021-09-01

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARTERET IQ

Håkan Jonsson



Gunilla Persson



Dan Gyllenswärd



## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kvarteret IQ 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 bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av ett bostadshus innehållande sammanlagt 78 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 1 2022 och avslutas under kvartal 2 2022.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i september år 2021 och avslutas preliminärt under kvartal fyra år 2021, dock senast i samband med sista inflyttning.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2021-09-01. Projektet genomförs som totalentreprenad av JM AB. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaden är färdigställd och placering av föreningens lån har skett.

Föreningen tecknar avtal med Sparbanken Skåne avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2020-06-26.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Fastighetsbeteckning:    | Eddan 4, Lund   |
| Adress:                  | Norrängavägen 5A-C                                    |
| Tomtens areal:           | ca 3 465 kvm  |
| Boarea enligt tabell:    | ca 3 595 kvm  |
| Byggnadens utformning:   | Ett bostadshus i 4-6 våningar samt källare och garage |
| Antal bostadslägenheter: | 78 st   |

### Parkering

15 garageplatser, varav 3 med laddstation för elbil  
15 öppna parkeringsplatser på gård, varav 2 är handikappsanpassade  
2 öppna parkeringsplatser på gård med laddstation reserverade till bilpool  
Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

### Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet ska delta i:  
Eddan GA:1 avseende ändamålet gata, gemensam med fastighet Eddan 2.  
Andelstal 50 av totalt 100 andelar.

### Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

### Visningslägenheter

## BRF Kvarteret IQ

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

### Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

### Gemensamma anordningar på tomtmark

Miljöhus för mat- och restavfall samt återvinning  
Grönytor, gångvägar, planteringar, lektyta och belysning

### Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme  
Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum  
Tre hissar, tre hisschakt, tre entréer, tre trapphus, sex postboxar  
Porttelefon  
Cykelrum, städ samt rullstolsförråd med barnvagnsparkering  
Kabel för bredband med telefoni och TV  
Varmvatten-/vattenmätare  
Elmätare  
Extra lägenhetsförråd för uthyrning

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Grundläggning:              | Betongplatta på pålar och plintar till berg                               |
| Stomme:                     | Betong, stålpelare i fasad  |
| Ytterväggar:                | Fasadtegel/puts/träpanel på utfackningsvägg                               |
| Innerväggar, lgh skiljande: | Betong alt gipsskivor på stålreglar                                       |
| Innerväggar, ej bärande:    | Gipsskivor på stålreglar  |
| Innerväggar, bärande:       | Betong  |
| Yttertak:                   | Papp  |
| Trappor:                    | Betong med beläggning av cementmosaik, räcke och handledare av målat stål |
| Fönster och fönsterdörrar:  | Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta            |
| Balkonger:                  | Prefabricerade av betong, pinnräcke av aluminium                          |
| Entrépartier:               | Aluminium   |
| Lägenhetsytterdörrar:       | Säkerhetsdörrar   |

### Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

### Ventilation

Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning

### Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

### Hushållsel

Gemensamt el-abonnemang med undermätning av hushållsel för varje lägenhet.

### Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Handwritten signature and initials, including 'D.6' and 'H'.

**BRF Kvarteret IQ**

**Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder**

| <u>Rum</u>       | <u>Golv</u> | <u>Väggar</u>                   | <u>Tak</u>           | <u>Övrigt</u>  |
|------------------|-------------|---------------------------------|----------------------|--|
| Hall             | Parkett     | Målat                           | Grängat              | Skåpinredning  |
| Vardagsrum       | Parkett     | Målat                           | Grängat              |  |
| Kök              | Parkett     | Målat<br>Stänkskydd<br>av kakel | Grängat              | Spishäll och ugn<br>Kyl/frys, vissa lägenheter har<br>två kyl/frys<br>Diskmaskin<br>Mikrovågsugn<br>Spiskåpa<br>Kökssnickerier |
| Övriga rum       | Parkett     | Målat                           | Grängat              | Skåpinredning  |
| Klädkammare      | Parkett     | Målat                           | Målat                | Hylla, klädstång   |
| WC/dusch m tvätt | Klinker     | Kakel                           | Fabriksmålad<br>plåt | Sanitetsutrustning<br>Skåpinredning<br>Duschvägg<br>Kombimaskin<br>Torkställning   |
| WC               | Klinker     | Kakel                           | Fabriksmålad<br>plåt | Sanitetsutrustning   |

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

**Försäkring**

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen innehar fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

**C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 187 015 000 kr

**Beräknad anskaffningskostnad 187 015 000 kr**

**Uppskattat taxeringsvärde (tkr)**

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2019, värdeområde 1281018

Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca 57 400 tkr

Taxeringsvärde bostäder, mark ca 22 900 tkr

Taxeringsvärde garage ca 1 000 tkr


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

Årliga kostnader avser år 1.

**Kapitalkostnader (inkl amortering)**

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

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

| Lån                     | Belopp<br>Kr       | Bindnings-<br>tid 2)<br>år | Ränta<br>3)<br>% | Ränte-<br>kostnad<br>Kr | Amortering<br>1)<br>Kr | Kapital-<br>kostnad<br>Kr |
|-------------------------|--------------------|----------------------------|------------------|-------------------------|------------------------|---------------------------|
| Bottenlån               | 17 100 000         | 1                          | 2,50%            | 427 500                 |                        | 427 500                   |
| Bottenlån               | 17 300 000         | 3                          | 2,60%            | 449 800                 |                        | 449 800                   |
| Bottenlån               | 17 100 000         | 5                          | 2,70%            | 461 700                 |                        | 461 700                   |
| Amortering              |                    |                            |                  |                         | 258 000                | 258 000                   |
| S:a lån                 | 51 500 000         |                            |                  | 1 339 000               | 258 000                | 1 597 000                 |
| Insatser                | 90 240 000         |                            |                  |                         |                        |                           |
| Upplåtelseavgifter      | 45 275 000         |                            |                  |                         |                        |                           |
| <b>S:a finansiering</b> | <b>187 015 000</b> |                            |                  |                         |                        |                           |

**Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)****1 597 000**

- Beräknad lånetid 50 år.
- Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 2,6%  
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

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

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

1 054 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2019 med

35 186 kr/kvm boarea och lokalarea.

**Avsättningar**

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

**107 850**

D. G. J. H.

**Driftskostnader b)**

|  |         |                  |
|--|---------|------------------|
| Ekonomisk förvaltning c)                                     | 95 000  |                  |
| Styrelsearvode   | 30 000  |                  |
| Revisionsarvode  | 16 000  |                  |
| Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode | 32 000  |                  |
| Vattenavgifter   | 120 000 |                  |
| Värmeavgifter  | 300 000 |                  |
| Elavgifter (exkl hushållsel)                                 | 110 000 |                  |
| Elavgifter (hushållsel)                                      | 265 770 |                  |
| Mat- och restavfall samt återvinning                         | 75 000  |                  |
| Yttre och inre skötsel                                       | 120 000 |                  |
| Teknisk förvaltning installationer c)                        | 53 400  |                  |
| Besiktning och service hissar d)                             |         |                  |
| Gemensamhetsanläggning angoringsväg e)                       | 5 000   |                  |
| Bredband med telefoni och TV (grundleverans)                 | 205 920 |                  |
| Försäkringar   | 18 000  |                  |
| Driftoptimering av värmesystem f)                            |         |                  |
| Diverse inkl. jour och snöröjning                            | 30 000  |                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>                                 |         | <b>1 476 090</b> |

**Övriga kostnader**

|                              |        |               |
|------------------------------|--------|---------------|
| Fastighetsavgift bostäder g) |        |               |
| Fastighetsskatt garage       | 10 000 |               |
|                              |        | <b>10 000</b> |

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar</b> | <b>3 190 940</b> |
|--|------------------|

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.
- b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 134 138 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter. I kostnader för individuell varmvattenförbrukning och elavgifter (hushållsel) ingår för föreningen avdragsgill mervärdesskatt.
- c) JM@home ansvarar för ekonomisk förvaltning under ca tre år. JM AB ansvarar för teknisk förvaltning installationer under tre år.
- d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 36 000 kr per år.
- e) Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggning Eddan ga:1 avseende ändamålet gata i vilken fastigheten har andelstalet 50 av totalt 100 andelar. Eddan ga:1 ansvarar för driften av gatan från tillträdesdagen mot uppskattad ersättning av totalt 10 000 kr per år, dvs 5 000 kr per år för Brf Kvarteret IQ.
- f) Driftoptimering under de första fem åren ingår i entreprenaden, därefter tar föreningen beslut om fortsättning.
- g) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

D.G. H  
 SP J

**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

|                          |       |     |                      |         |
|--------------------------|-------|-----|----------------------|---------|
| Årsavgift lägenhet       | 3 595 | kvm | 2 349 912            |         |
| Årsavgift bredband       |       |     | 205 920              |         |
| Årsavgift varmvatten *)  |       |     | 134 138              |         |
| Årsavgift hushållsel *)  |       |     | 265 770              |         |
| Hyra garage              | 15    | st  | 750 kr/plats och mån | 135 000 |
| Hyra garage, laddplatser | 3     | st  | 250 kr/plats och mån | 9 000   |
| Avgift öppna p-platser   | 15    | st  | 400 kr/plats och mån | 72 000  |
| Hyra extra förråd        | 8     | st  | 200 kr/förråd/mån    | 19 200  |

|  |  |  |                  |
|--|--|--|------------------|
| <b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b> |  |  | <b>3 190 940</b> |
|--|--|--|------------------|

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

\*) I årsavgift varmvatten och årsavgift hushållsel ingår mervärdesskatt.

2021090903550

21.  
D.6  


| Nr    | Boarea,<br>cirka <sup>1)</sup><br>kvm | LÄGENHET<br>Storlek <sup>2)</sup> Mark | Andelstal <sup>3)</sup><br>% | INSATS  |           | UPPLÅTELSE-<br>AVGIFT |           | UPPLÅTELSE-<br>INSATS OCH<br>AVGIFT |        | LÅN PER<br>LGH <sup>4)</sup> |       | ÅRSAVGIFT<br>LGH |        | BREDBAND <sup>5)</sup> |       | ÅRSAVGIFT TOTAL<br>exkl varmvatten |       | ÅRSAVGIFT<br>VARMVATTEN <sup>6)</sup> |    | ÅRSAVGIFT<br>HUSHÅLLET <sup>6)</sup> |    |
|-------|---------------------------------------|--|------------------------------|---------|-----------|-----------------------|-----------|-------------------------------------|--------|------------------------------|-------|------------------|--------|------------------------|-------|------------------------------------|-------|---------------------------------------|----|--------------------------------------|----|
|       |                                       |  |                              | kr      | kr        | kr                    | kr        | kr                                  | kr     | kr                           | kr    | kr               | kr     | kr                     | kr    | kr                                 | kr    | kr                                    | kr | kr                                   | kr |
| 11001 | 29                                    | 1 RK                                   | M                            | 0,9674% | 873 000   | 122 000               | 995 000   | 498 000                             | 22 734 | 1 895                        | 2 640 | 220              | 25 374 | 2 115                  | 1 303 | 109                                | 3 055 | 255                                   |    |                                      |    |
| 11002 | 81                                    | 4 RK                                   | M                            | 1,9193% | 1 732 000 | 668 000               | 2 400 000 | 988 000                             | 45 102 | 3 759                        | 2 640 | 220              | 47 742 | 3 979                  | 2 471 | 206                                | 4 855 | 405                                   |    |                                      |    |
| 11003 | 51                                    | 2 RK                                   | M                            | 1,3486% | 1 217 000 | 383 000               | 1 600 000 | 695 000                             | 31 692 | 2 641                        | 2 640 | 220              | 34 332 | 2 861                  | 1 675 | 140                                | 3 055 | 255                                   |    |                                      |    |
| 11004 | 29                                    | 1 RK                                   | M                            | 0,9674% | 873 000   | 202 000               | 1 075 000 | 498 000                             | 22 734 | 1 895                        | 2 640 | 220              | 25 374 | 2 115                  | 1 303 | 109                                | 3 055 | 255                                   |    |                                      |    |
| 11101 | 34                                    | 2 RK                                   |                              | 1,0793% | 974 000   | 201 000               | 1 175 000 | 556 000                             | 25 364 | 2 114                        | 2 640 | 220              | 28 004 | 2 334                  | 1 675 | 140                                | 3 055 | 255                                   |    |                                      |    |
| 11102 | 81                                    | 4 RK                                   |                              | 1,9193% | 1 732 000 | 668 000               | 2 400 000 | 988 000                             | 45 102 | 3 759                        | 2 640 | 220              | 47 742 | 3 979                  | 2 471 | 206                                | 4 855 | 405                                   |    |                                      |    |
| 11103 | 51                                    | 2 RK                                   |                              | 1,3486% | 1 217 000 | 383 000               | 1 600 000 | 695 000                             | 31 692 | 2 641                        | 2 640 | 220              | 34 332 | 2 861                  | 1 675 | 140                                | 3 055 | 255                                   |    |                                      |    |
| 11104 | 29                                    | 1 RK                                   |                              | 0,9674% | 873 000   | 252 000               | 1 125 000 | 498 000                             | 22 734 | 1 895                        | 2 640 | 220              | 25 374 | 2 115                  | 1 303 | 109                                | 3 055 | 255                                   |    |                                      |    |
| 11105 | 66                                    | 3 RK                                   |                              | 1,6500% | 1 489 000 | 411 000               | 1 900 000 | 850 000                             | 38 775 | 3 231                        | 2 640 | 220              | 41 415 | 3 451                  | 1 993 | 166                                | 4 015 | 335                                   |    |                                      |    |
| 11106 | 34                                    | 2 RK                                   |                              | 1,0793% | 974 000   | 201 000               | 1 175 000 | 556 000                             | 25 364 | 2 114                        | 2 640 | 220              | 28 004 | 2 334                  | 1 675 | 140                                | 3 055 | 255                                   |    |                                      |    |
| 11201 | 34                                    | 2 RK                                   |                              | 1,0793% | 974 000   | 251 000               | 1 225 000 | 556 000                             | 25 364 | 2 114                        | 2 640 | 220              | 28 004 | 2 334                  | 1 675 | 140                                | 3 055 | 255                                   |    |                                      |    |
| 11202 | 81                                    | 4 RK                                   |                              | 1,9193% | 1 732 000 | 868 000               | 2 600 000 | 988 000                             | 45 102 | 3 759                        | 2 640 | 220              | 47 742 | 3 979                  | 2 471 | 206                                | 4 855 | 405                                   |    |                                      |    |
| 11203 | 51                                    | 2 RK                                   |                              | 1,3486% | 1 217 000 | 433 000               | 1 650 000 | 695 000                             | 31 692 | 2 641                        | 2 640 | 220              | 34 332 | 2 861                  | 1 675 | 140                                | 3 055 | 255                                   |    |                                      |    |
| 11204 | 29                                    | 1 RK                                   |                              | 0,9674% | 873 000   | 302 000               | 1 175 000 | 498 000                             | 22 734 | 1 895                        | 2 640 | 220              | 25 374 | 2 115                  | 1 303 | 109                                | 3 055 | 255                                   |    |                                      |    |
| 11205 | 66                                    | 3 RK                                   |                              | 1,6500% | 1 489 000 | 461 000               | 1 950 000 | 850 000                             | 38 775 | 3 231                        | 2 640 | 220              | 41 415 | 3 451                  | 1 993 | 166                                | 4 015 | 335                                   |    |                                      |    |
| 11206 | 34                                    | 2 RK                                   |                              | 1,0793% | 974 000   | 251 000               | 1 225 000 | 556 000                             | 25 364 | 2 114                        | 2 640 | 220              | 28 004 | 2 334                  | 1 675 | 140                                | 3 055 | 255                                   |    |                                      |    |
| 11301 | 34                                    | 2 RK                                   |                              | 1,0793% | 974 000   | 301 000               | 1 275 000 | 556 000                             | 25 364 | 2 114                        | 2 640 | 220              | 28 004 | 2 334                  | 1 675 | 140                                | 3 055 | 255                                   |    |                                      |    |
| 11302 | 81                                    | 4 RK                                   |                              | 1,9193% | 1 732 000 | 968 000               | 2 700 000 | 988 000                             | 45 102 | 3 759                        | 2 640 | 220              | 47 742 | 3 979                  | 2 471 | 206                                | 4 855 | 405                                   |    |                                      |    |
| 11303 | 51                                    | 2 RK                                   |                              | 1,3486% | 1 217 000 | 483 000               | 1 700 000 | 695 000                             | 31 692 | 2 641                        | 2 640 | 220              | 34 332 | 2 861                  | 1 675 | 140                                | 3 055 | 255                                   |    |                                      |    |
| 11304 | 29                                    | 1 RK                                   |                              | 0,9674% | 873 000   | 352 000               | 1 225 000 | 498 000                             | 22 734 | 1 895                        | 2 640 | 220              | 25 374 | 2 115                  | 1 303 | 109                                | 3 055 | 255                                   |    |                                      |    |
| 11305 | 66                                    | 3 RK                                   |                              | 1,6500% | 1 489 000 | 506 000               | 1 995 000 | 850 000                             | 38 775 | 3 231                        | 2 640 | 220              | 41 415 | 3 451                  | 1 993 | 166                                | 4 015 | 335                                   |    |                                      |    |
| 11306 | 34                                    | 2 RK                                   |                              | 1,0793% | 974 000   | 301 000               | 1 275 000 | 556 000                             | 25 364 | 2 114                        | 2 640 | 220              | 28 004 | 2 334                  | 1 675 | 140                                | 3 055 | 255                                   |    |                                      |    |
| 11401 | 34                                    | 2 RK                                   |                              | 1,0793% | 974 000   | 351 000               | 1 325 000 | 556 000                             | 25 364 | 2 114                        | 2 640 | 220              | 28 004 | 2 334                  | 1 675 | 140                                | 3 055 | 255                                   |    |                                      |    |
| 11402 | 81                                    | 4 RK                                   |                              | 1,9193% | 1 732 000 | 1 068 000             | 2 800 000 | 988 000                             | 45 102 | 3 759                        | 2 640 | 220              | 47 742 | 3 979                  | 2 471 | 206                                | 4 855 | 405                                   |    |                                      |    |
| 11403 | 51                                    | 2 RK                                   |                              | 1,3486% | 1 217 000 | 533 000               | 1 750 000 | 695 000                             | 31 692 | 2 641                        | 2 640 | 220              | 34 332 | 2 861                  | 1 675 | 140                                | 3 055 | 255                                   |    |                                      |    |
| 11404 | 29                                    | 1 RK                                   |                              | 0,9674% | 873 000   | 402 000               | 1 275 000 | 498 000                             | 22 734 | 1 895                        | 2 640 | 220              | 25 374 | 2 115                  | 1 303 | 109                                | 3 055 | 255                                   |    |                                      |    |
| 11405 | 66                                    | 3 RK                                   |                              | 1,6500% | 1 489 000 | 561 000               | 2 050 000 | 850 000                             | 38 775 | 3 231                        | 2 640 | 220              | 41 415 | 3 451                  | 1 993 | 166                                | 4 015 | 335                                   |    |                                      |    |
| 11406 | 34                                    | 2 RK                                   |                              | 1,0793% | 974 000   | 351 000               | 1 325 000 | 556 000                             | 25 364 | 2 114                        | 2 640 | 220              | 28 004 | 2 334                  | 1 675 | 140                                | 3 055 | 255                                   |    |                                      |    |
| 11501 | 34                                    | 2 RK                                   |                              | 1,0793% | 974 000   | 426 000               | 1 400 000 | 556 000                             | 25 364 | 2 114                        | 2 640 | 220              | 28 004 | 2 334                  | 1 675 | 140                                | 3 055 | 255                                   |    |                                      |    |
| 11502 | 81                                    | 4 RK                                   |                              | 1,9193% | 1 732 000 | 1 218 000             | 2 950 000 | 988 000                             | 45 102 | 3 759                        | 2 640 | 220              | 47 742 | 3 979                  | 2 471 | 206                                | 4 855 | 405                                   |    |                                      |    |
| 11503 | 51                                    | 2 RK                                   |                              | 1,3486% | 1 217 000 | 608 000               | 1 825 000 | 695 000                             | 31 692 | 2 641                        | 2 640 | 220              | 34 332 | 2 861                  | 1 675 | 140                                | 3 055 | 255                                   |    |                                      |    |
| 21001 | 27                                    | 1 RK                                   |                              | 0,9364% | 845 000   | 130 000               | 975 000   | 482 000                             | 22 004 | 1 834                        | 2 640 | 220              | 24 644 | 2 054                  | 1 303 | 109                                | 3 055 | 255                                   |    |                                      |    |
| 21002 | 43                                    | 2 RK                                   |                              | 1,2212% | 1 102 000 | 498 000               | 1 600 000 | 629 000                             | 28 697 | 2 391                        | 2 640 | 220              | 31 337 | 2 611                  | 1 675 | 140                                | 3 055 | 255                                   |    |                                      |    |
| 21003 | 51                                    | 2 RK                                   |                              | 1,3486% | 1 217 000 | 483 000               | 1 700 000 | 695 000                             | 31 692 | 2 641                        | 2 640 | 220              | 34 332 | 2 861                  | 1 675 | 140                                | 3 055 | 255                                   |    |                                      |    |
| 21004 | 27                                    | 1 RK                                   |                              | 0,9364% | 845 000   | 130 000               | 975 000   | 482 000                             | 22 004 | 1 834                        | 2 640 | 220              | 24 644 | 2 054                  | 1 303 | 109                                | 3 055 | 255                                   |    |                                      |    |
| 21005 | 29                                    | 1 RK                                   |                              | 0,9674% | 873 000   | 252 000               | 1 125 000 | 498 000                             | 22 734 | 1 895                        | 2 640 | 220              | 25 374 | 2 115                  | 1 303 | 109                                | 3 055 | 255                                   |    |                                      |    |
| 21101 | 32                                    | 1 RK                                   |                              | 1,0151% | 916 000   | 284 000               | 1 200 000 | 523 000                             | 23 853 | 1 988                        | 2 640 | 220              | 26 493 | 2 208                  | 1 303 | 109                                | 3 055 | 255                                   |    |                                      |    |
| 21102 | 43                                    | 2 RK                                   |                              | 1,2212% | 1 102 000 | 548 000               | 1 650 000 | 629 000                             | 28 697 | 2 391                        | 2 640 | 220              | 31 337 | 2 611                  | 1 675 | 140                                | 3 055 | 255                                   |    |                                      |    |
| 21103 | 51                                    | 2 RK                                   |                              | 1,3486% | 1 217 000 | 533 000               | 1 750 000 | 695 000                             | 31 692 | 2 641                        | 2 640 | 220              | 34 332 | 2 861                  | 1 675 | 140                                | 3 055 | 255                                   |    |                                      |    |



| Nr        | Boarea,<br>cirka <sup>1)</sup> | LÅGENHET<br>Storlek <sup>2)</sup> Mark<br>Andelstal <sup>3)</sup> | INSATS     | UPPLÅTELSE-<br>AVGIFT |             | INSATS<br>OCH<br>UPPLÅTELSE-<br>AVGIFT | LÅN PER<br>LGH <sup>4)</sup> |         | ÅRSAVGIFT<br>LGH |         | ÅRSAVGIFT<br>BREDBAND <sup>5)</sup> |       | ÅRSAVGIFT TOTAL<br>exkl varmvatten |     | ÅRSAVGIFT<br>VARMVATTEN <sup>6)</sup> |     | ÅRSAVGIFT<br>HUSHÅLSEL <sup>6)</sup> |    |
|-----------|--------------------------------|---|------------|-----------------------|-------------|--|------------------------------|---------|------------------|---------|-------------------------------------|-------|------------------------------------|-----|---------------------------------------|-----|--------------------------------------|----|
|           |                                |   |            | kr                    | kr          |  | kr                           | kr      | kr               | kr      | kr                                  | kr    | kr                                 | kr  | kr                                    | kr  | kr                                   | kr |
| 21104     | 27                             | 1 RK  | 845 000    | 205 000               | 1 050 000   | 482 000                                | 22 004                       | 1 834   | 2 640            | 220     | 24 644                              | 2 054 | 1 303                              | 109 | 3 055                                 | 255 |                                      |    |
| 21105     | 34                             | 2 RK  | 974 000    | 326 000               | 1 300 000   | 556 000                                | 25 364                       | 2 114   | 2 640            | 220     | 28 004                              | 2 334 | 1 675                              | 140 | 3 055                                 | 255 |                                      |    |
| 21201     | 32                             | 1 RK  | 916 000    | 484 000               | 1 400 000   | 523 000                                | 23 853                       | 1 988   | 2 640            | 220     | 26 493                              | 2 208 | 1 303                              | 109 | 3 055                                 | 255 |                                      |    |
| 21202     | 43                             | 2 RK  | 1 102 000  | 648 000               | 1 750 000   | 629 000                                | 28 697                       | 2 391   | 2 640            | 220     | 31 337                              | 2 611 | 1 675                              | 140 | 3 055                                 | 255 |                                      |    |
| 21203     | 51                             | 2 RK  | 1 217 000  | 633 000               | 1 850 000   | 695 000                                | 31 692                       | 2 641   | 2 640            | 220     | 34 332                              | 2 861 | 1 675                              | 140 | 3 055                                 | 255 |                                      |    |
| 21204     | 27                             | 1 RK  | 845 000    | 355 000               | 1 200 000   | 482 000                                | 22 004                       | 1 834   | 2 640            | 220     | 24 644                              | 2 054 | 1 303                              | 109 | 3 055                                 | 255 |                                      |    |
| 21205     | 34                             | 2 RK  | 974 000    | 526 000               | 1 500 000   | 556 000                                | 25 364                       | 2 114   | 2 640            | 220     | 28 004                              | 2 334 | 1 675                              | 140 | 3 055                                 | 255 |                                      |    |
| 21301     | 32                             | 1 RK  | 916 000    | 559 000               | 1 475 000   | 523 000                                | 23 853                       | 1 988   | 2 640            | 220     | 26 493                              | 2 208 | 1 303                              | 109 | 3 055                                 | 255 |                                      |    |
| 21302     | 43                             | 2 RK  | 1 102 000  | 723 000               | 1 825 000   | 629 000                                | 28 697                       | 2 391   | 2 640            | 220     | 31 337                              | 2 611 | 1 675                              | 140 | 3 055                                 | 255 |                                      |    |
| 21303     | 51                             | 2 RK  | 1 217 000  | 708 000               | 1 925 000   | 695 000                                | 31 692                       | 2 641   | 2 640            | 220     | 34 332                              | 2 861 | 1 675                              | 140 | 3 055                                 | 255 |                                      |    |
| 21304     | 27                             | 1 RK  | 845 000    | 430 000               | 1 275 000   | 482 000                                | 22 004                       | 1 834   | 2 640            | 220     | 24 644                              | 2 054 | 1 303                              | 109 | 3 055                                 | 255 |                                      |    |
| 21305     | 34                             | 2 RK  | 974 000    | 601 000               | 1 575 000   | 556 000                                | 25 364                       | 2 114   | 2 640            | 220     | 28 004                              | 2 334 | 1 675                              | 140 | 3 055                                 | 255 |                                      |    |
| 31001     | 29                             | 1 RK  | 873 000    | 527 000               | 1 400 000   | 498 000                                | 22 734                       | 1 895   | 2 640            | 220     | 25 374                              | 2 115 | 1 303                              | 109 | 3 055                                 | 255 |                                      |    |
| 31002     | 66                             | 3 RK  | 1 489 000  | 536 000               | 2 025 000   | 850 000                                | 38 775                       | 3 231   | 2 640            | 220     | 41 415                              | 3 451 | 1 993                              | 166 | 4 015                                 | 335 |                                      |    |
| 31003     | 29                             | 1 RK  | 873 000    | 377 000               | 1 250 000   | 498 000                                | 22 734                       | 1 895   | 2 640            | 220     | 25 374                              | 2 115 | 1 303                              | 109 | 3 055                                 | 255 |                                      |    |
| 31004     | 51                             | 2 RK  | 1 217 000  | 833 000               | 2 050 000   | 695 000                                | 31 692                       | 2 641   | 2 640            | 220     | 34 332                              | 2 861 | 1 675                              | 140 | 3 055                                 | 255 |                                      |    |
| 31005     | 78                             | 4 RK  | 1 689 000  | 811 000               | 2 500 000   | 964 000                                | 43 983                       | 3 665   | 2 640            | 220     | 46 623                              | 3 885 | 2 471                              | 206 | 4 855                                 | 405 |                                      |    |
| 31006     | 29                             | 1 RK  | 873 000    | 477 000               | 1 350 000   | 498 000                                | 22 734                       | 1 895   | 2 640            | 220     | 25 374                              | 2 115 | 1 303                              | 109 | 3 055                                 | 255 |                                      |    |
| 31101     | 34                             | 2 RK  | 974 000    | 901 000               | 1 875 000   | 556 000                                | 25 364                       | 2 114   | 2 640            | 220     | 28 004                              | 2 334 | 1 675                              | 140 | 3 055                                 | 255 |                                      |    |
| 31102     | 66                             | 3 RK  | 1 489 000  | 836 000               | 2 325 000   | 850 000                                | 38 775                       | 3 231   | 2 640            | 220     | 41 415                              | 3 451 | 1 993                              | 166 | 4 015                                 | 335 |                                      |    |
| 31103     | 29                             | 1 RK  | 873 000    | 727 000               | 1 600 000   | 498 000                                | 22 734                       | 1 895   | 2 640            | 220     | 25 374                              | 2 115 | 1 303                              | 109 | 3 055                                 | 255 |                                      |    |
| 31104     | 51                             | 2 RK  | 1 217 000  | 1 033 000             | 2 250 000   | 695 000                                | 31 692                       | 2 641   | 2 640            | 220     | 34 332                              | 2 861 | 1 675                              | 140 | 3 055                                 | 255 |                                      |    |
| 31105     | 78                             | 4 RK  | 1 689 000  | 1 161 000             | 2 850 000   | 964 000                                | 43 983                       | 3 665   | 2 640            | 220     | 46 623                              | 3 885 | 2 471                              | 206 | 4 855                                 | 405 |                                      |    |
| 31106     | 34                             | 2 RK  | 974 000    | 901 000               | 1 875 000   | 556 000                                | 25 364                       | 2 114   | 2 640            | 220     | 28 004                              | 2 334 | 1 675                              | 140 | 3 055                                 | 255 |                                      |    |
| 31201     | 34                             | 2 RK  | 974 000    | 726 000               | 1 700 000   | 556 000                                | 25 364                       | 2 114   | 2 640            | 220     | 28 004                              | 2 334 | 1 675                              | 140 | 3 055                                 | 255 |                                      |    |
| 31202     | 66                             | 3 RK  | 1 489 000  | 686 000               | 2 175 000   | 850 000                                | 38 775                       | 3 231   | 2 640            | 220     | 41 415                              | 3 451 | 1 993                              | 166 | 4 015                                 | 335 |                                      |    |
| 31203     | 29                             | 1 RK  | 873 000    | 532 000               | 1 425 000   | 498 000                                | 22 734                       | 1 895   | 2 640            | 220     | 25 374                              | 2 115 | 1 303                              | 109 | 3 055                                 | 255 |                                      |    |
| 31204     | 51                             | 2 RK  | 1 217 000  | 783 000               | 2 000 000   | 695 000                                | 31 692                       | 2 641   | 2 640            | 220     | 34 332                              | 2 861 | 1 675                              | 140 | 3 055                                 | 255 |                                      |    |
| 31205     | 78                             | 4 RK  | 1 689 000  | 986 000               | 2 675 000   | 964 000                                | 43 983                       | 3 665   | 2 640            | 220     | 46 623                              | 3 885 | 2 471                              | 206 | 4 855                                 | 405 |                                      |    |
| 31206     | 34                             | 2 RK  | 974 000    | 726 000               | 1 700 000   | 556 000                                | 25 364                       | 2 114   | 2 640            | 220     | 28 004                              | 2 334 | 1 675                              | 140 | 3 055                                 | 255 |                                      |    |
| 31301     | 34                             | 2 RK  | 974 000    | 851 000               | 1 825 000   | 556 000                                | 25 364                       | 2 114   | 2 640            | 220     | 28 004                              | 2 334 | 1 675                              | 140 | 3 055                                 | 255 |                                      |    |
| 31302     | 66                             | 3 RK  | 1 489 000  | 686 000               | 2 175 000   | 850 000                                | 38 775                       | 3 231   | 2 640            | 220     | 41 415                              | 3 451 | 1 993                              | 166 | 4 015                                 | 335 |                                      |    |
| 31303     | 29                             | 1 RK  | 873 000    | 527 000               | 1 400 000   | 498 000                                | 22 734                       | 1 895   | 2 640            | 220     | 25 374                              | 2 115 | 1 303                              | 109 | 3 055                                 | 255 |                                      |    |
| 31304     | 51                             | 2 RK  | 1 217 000  | 908 000               | 2 125 000   | 695 000                                | 31 692                       | 2 641   | 2 640            | 220     | 34 332                              | 2 861 | 1 675                              | 140 | 3 055                                 | 255 |                                      |    |
| 31305     | 78                             | 4 RK  | 1 689 000  | 1 011 000             | 2 700 000   | 964 000                                | 43 983                       | 3 665   | 2 640            | 220     | 46 623                              | 3 885 | 2 471                              | 206 | 4 855                                 | 405 |                                      |    |
| 31306     | 34                             | 2 RK  | 974 000    | 851 000               | 1 825 000   | 556 000                                | 25 364                       | 2 114   | 2 640            | 220     | 28 004                              | 2 334 | 1 675                              | 140 | 3 055                                 | 255 |                                      |    |
| 31401     | 51                             | 2 RK  | 1 217 000  | 1 183 000             | 2 400 000   | 695 000                                | 31 692                       | 2 641   | 2 640            | 220     | 34 332                              | 2 861 | 1 675                              | 140 | 3 055                                 | 255 |                                      |    |
| 31402     | 78                             | 4 RK  | 1 689 000  | 1 186 000             | 2 875 000   | 964 000                                | 43 983                       | 3 665   | 2 640            | 220     | 46 623                              | 3 885 | 2 471                              | 206 | 4 855                                 | 405 |                                      |    |
| 31403     | 34                             | 2 RK  | 974 000    | 951 000               | 1 925 000   | 556 000                                | 25 364                       | 2 114   | 2 640            | 220     | 28 004                              | 2 334 | 1 675                              | 140 | 3 055                                 | 255 |                                      |    |
| Justering |                                |   |            |                       |             | 6 000                                  | -20                          |         |                  |         | -20                                 |       |                                    |     |                                       |     |                                      |    |
| SUMMA     | 3 595                          | 78  | 90 240 000 | 45 275 000            | 135 515 000 | 51 500 000                             | 2 349 912                    | 205 920 | 2 555 832        | 134 138 | 265 770                             |       |                                    |     |                                       |     |                                      |    |

| Nr | Boarea, storlek <sup>2)</sup> Mark cirka <sup>1)</sup> kvm | Andelstal <sup>3)</sup> % | LÄGENHET |                         | INSATS                |                       | UPPLÅTELSE-INSATS OCH LÅN PER |     | ÅRSAVGIFT                           |                              | ÅRSAVGIFT TOTAL      |                      | ÅRSAVGIFT            |                      | ÅRSAVGIFT            |                      |                      |
|----|--|---------------------------|----------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|-----|-------------------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|    |  |                           | Mark     | Andelstal <sup>3)</sup> | UPPLÅTELSE-<br>AVGIFT | UPPLÅTELSE-<br>AVGIFT | LGH <sup>4)</sup>             | LGH | ÅRSAVGIFT<br>BREDBAND <sup>5)</sup> | ÅRSAVGIFT<br>exkl varmvatten | ÅRSAVGIFT<br>per mån | ÅRSAVGIFT<br>per mån | ÅRSAVGIFT<br>per mån | ÅRSAVGIFT<br>per mån | ÅRSAVGIFT<br>per mån | ÅRSAVGIFT<br>per mån | ÅRSAVGIFT<br>per mån |
|    |  |                           | kr       | kr                      | kr                    | kr                    | kr                            | kr  | kr                                  | kr                           | kr                   | kr                   | kr                   | kr                   | kr                   | kr                   | kr                   |

Respektive bostadsrättsinnehavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften; Utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV-utbud.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats samt el för laddning av elbil ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. Lägenhet 2-1001, 2-1004, 2-1005, 3-1006, har varken mark, balkong eller terrass. I övriga lägenheter ingår balkong eller terrass.

Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.

Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.

4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.

5) Årsavgifts bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Förbrukningen är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering sker efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

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

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2 2,0%  
 Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2 1,0%  
 Driftkostnadsökning (inflation), per år 2,0%  
 Räntenivå, genomsnitt 2,6%

**Taxeringsvärde FFT 2019, tkr** 80 300  
 Bostäder: 2,0%  
 Garage: 1 000 2,0% 1,0%

| År :   | 1                 | 2             | 3             | 4             | 5             | 6             | 11            | 16            |
|--|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Kalenderår:  | 2022              | 2023          | 2024          | 2025          | 2026          | 2027          | 2032          | 2037          |
| <b>Uthetalningar (exkl. avsättning vtire fond)</b>             |                   |               |               |               |               |               |               |               |
| Räntor   | tkr -1 339        | -1 332        | -1 325        | -1 316        | -1 307        | -1 297        | -1 235        | -1 152        |
| Amorteringar   | tkr -258          | -289          | -321          | -352          | -384          | -415          | -573          | -731          |
| Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)                      | tkr -1 476        | -1 506        | -1 536        | -1 567        | -1 598        | -1 666        | -1 839        | -2 031        |
| Fastighetsskatt garage   | tkr -10           | -10           | -10           | -11           | -11           | -11           | -12           | -13           |
| Fastighetsavgift bostäder                                      | tkr 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | -156          |
| <b>SUMMA UTBETALNINGAR</b>                                     | <b>tkr -3 083</b> | <b>-3 137</b> | <b>-3 192</b> | <b>-3 246</b> | <b>-3 300</b> | <b>-3 389</b> | <b>-3 659</b> | <b>-4 083</b> |
| Årsavgift, genomsnitt  | kr/kvm 822        | 839           | 855           | 873           | 890           | 908           | 1 003         | 1 107         |
| <b>Inbetalningar</b>   |                   |               |               |               |               |               |               |               |
| Årsavgifter inkl bredband och varmvatten                       | tkr 2 956         | 3 015         | 3 075         | 3 137         | 3 200         | 3 264         | 3 604         | 3 980         |
| Övriga intäkter  | tkr 235           | 237           | 239           | 241           | 243           | 245           | 257           | 272           |
| <b>SUMMA INBETALNINGAR</b>                                     | <b>tkr 3 191</b>  | <b>3 252</b>  | <b>3 314</b>  | <b>3 378</b>  | <b>3 443</b>  | <b>3 509</b>  | <b>3 861</b>  | <b>4 252</b>  |
| <b>ÅRETS NETTOBETALNINGAR</b>                                  | <b>tkr 108</b>    | <b>115</b>    | <b>122</b>    | <b>132</b>    | <b>143</b>    | <b>120</b>    | <b>202</b>    | <b>169</b>    |
| <b>Föreningens kassa</b>                                       |                   |               |               |               |               |               |               |               |
| Ingående saldo   | tkr 0             |               |               |               |               |               |               |               |
| <b>KASSABEHÅLLNING</b>   | <b>tkr 108</b>    | <b>223</b>    | <b>345</b>    | <b>477</b>    | <b>620</b>    | <b>740</b>    | <b>1 567</b>  | <b>2 773</b>  |
| varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll | tkr 108           | 216           | 324           | 432           | 540           | 648           | 1 188         | 1 728         |

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

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggkostnad från Statistiska centralbyrån.  
 Avskrivning (byggnad) tkr -1 054 -1 054 -1 054 -1 054 -1 054 -1 054 -1 054 -1 054

Bokföringsmässigt resultat tkr -796 -758 -719 -678 -635 -627 -387 -262  
 Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

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

D. G. K.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

|                          |           |       |       |       |       |       |       |       |
|--------------------------|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| År:                      | 1         | 2     | 3     | 4     | 5     | 6     | 11    | 16    |
| Ursprunglig utbetalning: | tkr 3 083 | 3 137 | 3 192 | 3 246 | 3 300 | 3 389 | 3 659 | 4 083 |

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2021-08-11 ökar med 1,6% blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 1,6%

|  |       |
|--|-------|
| Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan | 2,60% |
| - innehåller räntenivå per 2021-08-11        | 0,99% |
| - och en reserv för ränteökning              | 1,61% |
| Total ränta i finansieringsplan              | 2,60% |

|   |          |      |      |      |      |      |      |      |
|---|----------|------|------|------|------|------|------|------|
| B: Om räntenivån per 2021-08-11 ökar med 3% , dvs ca 1,4% över antagen ränta i finansieringsplan: |          |      |      |      |      |      |      |      |
| Ränta   | tkr 721  | 717  | 713  | 709  | 704  | 699  | 665  | 621  |
| Avsättning för fastighetsunderhåll  | tkr 108  | 108  | 108  | 108  | 108  | 108  | 108  | 108  |
| Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos   | tkr -108 | -115 | -122 | -132 | -143 | -120 | -202 | -169 |
| Behov årsavgiftshöjning:  | tkr 721  | 710  | 699  | 685  | 669  | 687  | 571  | 560  |

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

|                                 |       |    |    |    |    |    |     |     |
|---------------------------------|-------|----|----|----|----|----|-----|-----|
| Om ökningen blir ytterligare 1% |       |    |    |    |    |    |     |     |
| ökar den totala kostnaden med:  | tkr 0 | 15 | 30 | 47 | 64 | 81 | 184 | 313 |

H. NYCKELTAL

|  | kr/BTA <sup>1</sup> |     |
|--|---------------------|-----|
| Anskaffningsvärde  | 30 896 kr           |     |
|  |                     |     |
|  | kr/kvm <sup>2</sup> |     |
| Anskaffningsvärde  | 52 021 kr           |     |
| Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)                             | 37 695 kr           |     |
| Lån och belåningsgrad  | 14 325 kr           | 28% |
| Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten och hushållsel (snittvärde) | 711 kr              |     |
| Årsavgift varmvatten   | 37 kr               |     |
| Årsavgift hushållsel   | 74 kr               |     |
| Driftskostnad  | 411 kr              |     |
| Kassaflöde   | 30 kr               |     |
| Avskrivning  | 293 kr              |     |
| Fondavsättning   | 30 kr               |     |
| Amortering <sup>3</sup>  | 137 kr              |     |
| Fondavsättning och amortering <sup>3</sup>                           | 167 kr              |     |
| Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år                             | 106 kr              |     |

<sup>1</sup> Total bruttoarea uppgår till 6 053 kvm.

<sup>2</sup> Med kvm avses upplåten boarea.

<sup>3</sup> Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

D. G. H.  


## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Kvarteret IQ, med org.nr 769638-8136, 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.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. 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, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 78 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

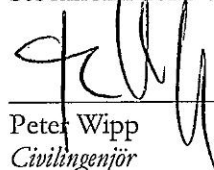
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2021-09-02



Peter Wipp  
Civilingenjör  
Punkthöjden Fastighetsekonomi AB



Per Envall  
Civilekonom  
Gar-Bo Besiktning AB

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

## Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2021-09-01

Stadgar för Brf Kvarteret IQ tre registrerade 2020-06-16

Registreringsbevis för Brf Kvarteret IQ

Bygglov beviljat på fastigheten Eddan 4, Lunds kommun dat. 2020-06-26

Totalentreprenadkontrakt, jämte bilagor, avseende uppförande av 78 lägenheter och garage i ett flerbostadshus med tillhörande gemensamma utrymmen, på fastigheten Eddan 4, Lunds kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Kvarteret IQ, dat. 2021-09-01

Köpekontrakt gällande fastigheten Eddan 4, Lunds kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Kvarteret IQ dat. 2021-09-01

Offert avseende finansieringen av Brf Kvarteret IQ dat. 2021-08-11

Amorteringsplan dat. 2021-09-01

Areasammanställning

Underhållsplan dat. 2020-04-16

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

*BF*