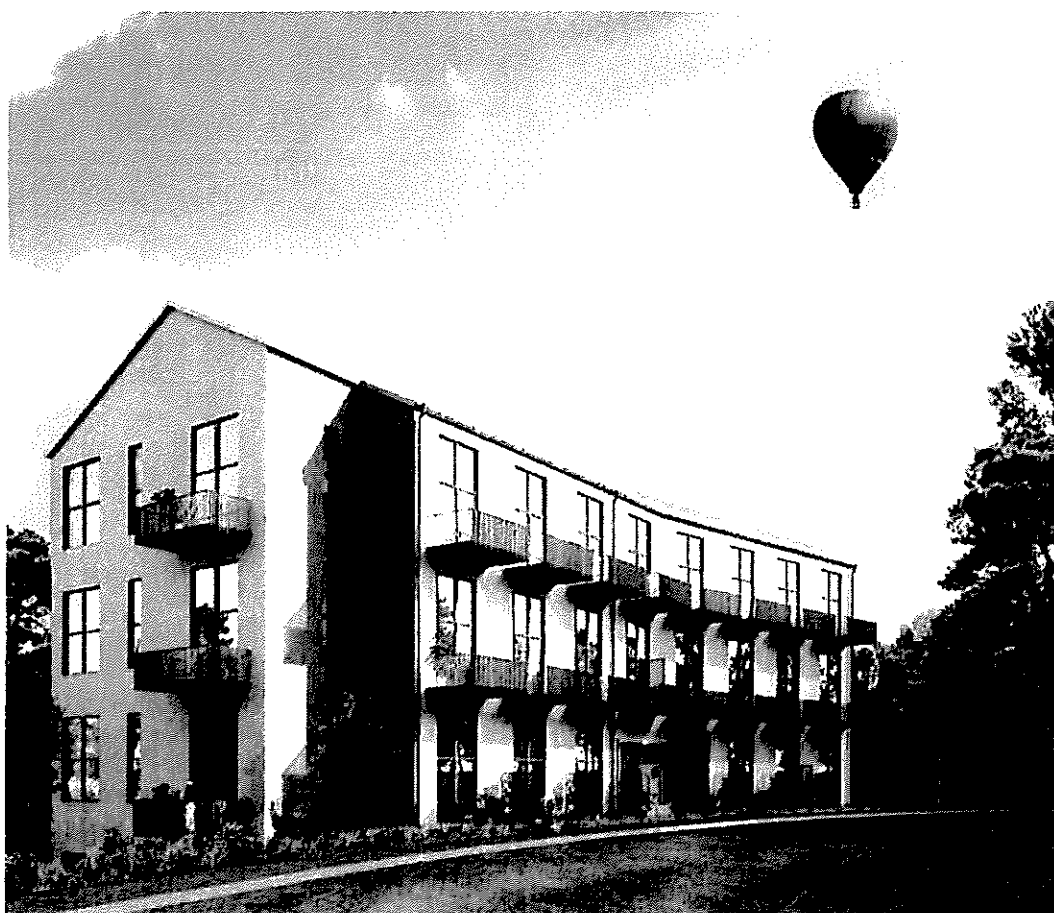


EKONOMISK PLAN FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
RUSSIN 3  
STOCKHOLMS KOMMUN  
(769638-1164)



---

Transaktion 09222115557441109617



Signerat TM, SM, MS

---

---

Transaktion 09222115557441336863



Bilaga 1

---

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
B.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN .....	4
C.	BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV .....	5
D.	FINANSIERINGSPLAN .....	5
E.	BERÄKNADE INTÄKTER, LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR .....	7
F.	NYCKELTAL.....	8
G.	REDOVISNING AV LÄGENHETER .....	9
H.	EKONOMISK PROGNOIS .....	10
I.	KÄNSLIGHETSANALYS .....	10
J.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	11

Bilaga            Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Russin 3, org. nr. 769638-1164, i Stockholms kommun som registrerats hos Bolagsverket 2019-11-21, där nya stadgar antagits på föreningsstämma 2021-01-14, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter, och om gällande, mark åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bebyggelsen utgörs av 1 flerbostadshus i fyra våningar. Byggnaden innehåller 46 lägenheter. Varje lägenhet har även tillhörande förråd i källarvåningen.

Byggplatsarbetena för projektet har påbörjats i december 2020. Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt ske med början under november 2021. Upplåtelse beräknas ske med start under januari 2021.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet:

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Enligt entreprenadkontrakt som är tecknat 2021-01-18 genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad enligt ABT06 av Svenska Hem Entreprenad AB. Enligt entreprenadkontraktet svarar Svenska Hem Entreprenad AB under 6 månader efter avräkningsdagen för kostnaderna för de bostadsrätter som eventuellt är osålda. Svenska Hem Entreprenad AB köper därefter de osålda bostadsrätterna.

Fastigheten har förvärvats genom köp av aktiebolag enligt aktieöverlåtelseavtal daterat 2019-12-31. Fastigheten har sedan, genom transportköp, överförts till bostadsrättsföreningen. Därefter likvideras bolaget genom Svenska Hem Entreprenad AB:s försorg och byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till ca 7,6 mkr. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sin fastighet. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr.

Föreningen kommer att vara ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Föreningens årsredovisning kommer att utföras enligt BFN regelverk för mindre företag, K2.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser lämnas i form av insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

Entreprenören ska enligt kontraktet ställa säkerhet enligt ABT kap 6 § 21 samt teckna ansvars- och allriskförsäkring enligt ABT06.

Föreningen kommer efter godkänd slutbesiktning att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.



## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Mjösäcken 3, Stockholms kommun,
Adress:	Russinvägen 3, 123 59 Farsta
Fastighetens areal:	1416 kvm
Bostadsarea:	1261 kvm <sup>1</sup>
Bia:	574 kvm (gemensamma ytor) + 381 kvm (Bia loft)
Bygglov:	Bygglov beviljat 2020-11-23
Bebyggelse:	Ett flerbostadshus med 46 lägenheter i fyra våningar.
Detaljplan:	Farsta 2:1, invid kvarteret Hökarboden (DP2015-18740-54)

### Parkering, förvaring, avfallshantering, gemensamma ytor

10 platser i garage enligt kommande servitutsavtal. Parkeringsgaraget inryms i angränsande 3D-fastighet, Svagdrickan 3. Parkeringsgaraget avses drivas av en extern part.

På föreningens fastighet finns uteplatser, gårdsytor samt utrymningstrapp och sopmoloker.

### Gemensamhetsanläggning

STOCKHOLM SVAGDRICKAN GA:3, avseende Miljörum, cykelpoolsrum tillsammans med Svagdrickan 1 & Svagdrickan 2 (andelstal 1779/5325)

### Servitut

FJÄRRVÄRME Last Ledningsrätt 2020-05-29 0180K-2017-09220.1

### Blivande servitut

Garage Rätt till parkering i Garage i Svagdrickan 3.

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	4
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabr. träelement (moduler) + prefabr. betongelement i källarvåning
Bjälklag	Prefabricerade träelement
Yttertak	Prefabricerade takelement med falsad slätplåt
Fasad	Puts
Dörrsnickerier	Entréparti i ek och glas
Fönster	Aluminiumklädda träfönster av fabrikat Elitfönster
Innerväggar i lägenhet	Träkonstruktion och gipsskivor (modul)
Kök	Inredning från Arpolis. Vitvaror: Fabrikat Electrolux
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Central mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning
TV/data/tele	Fiberuttag, 1 per lgh. Kostnad för bredband, TV och tele betalar bostadsrättshavaren direkt till leverantör.
El	Föreningen har ett abonnemang för fastigheten med undermätare för varje lägenhet. Föreningen betalar leverantören och debiterar varje lägenhet för faktisk förbrukning.

### Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, kapprum	Ekparkett	Vitmålad gips	Vitmålad gips
Kök	Ekparkett	Vitmålad gips	Vitmålad gips
Bad, WC/dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Vitmålad gips
Vardagsrum	Ekparkett	Vitmålad gips	Vitmålad gips

<sup>1</sup> Lägenhetsareor enligt Svensk Standard, avrundade till heltal och summerade



Sovrum Ekparkett Vitmålad gips Vitmålad gips  
 Utrustning i lägenheterna består av elektroniska lås i lägenhetsdörr, fullt utrustade kök med integrerade vitvaror. Kombimaskin (tvätt/tork) och handduktork i badrum. Ledbelysning i kök, hall och bad.

### C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Anskaffningskostnad för föreningens fastighet, som sker genom köp av aktiebolag.	63 399 000
Lagfart, pantbrev och kreditivränta	4 144 000
Entreprenadkontrakt med Svenska Hem Entreprenad AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, fastighetsskatt till och med fastställt värdeår samt moms)	35 758 650
Kassa	100 000
<b>Summa beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>103 401 650</b>

#### Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2020, värdeområde 0180257  
 Taxeringsvärde bostäder ca 38 800 tkr

#### Avskrivning enligt redovisningsregel K2

Avskrivning sker linjärt på 120 år enligt bokföringsnämndens regelverk K2. Underlag för avskrivning är entreprenadsumman, dvs anskaffningsvärdet exklusive mark, finansiering och kassa, dvs: 35 758 650 kronor. Avskrivningsbelopp: 297 989 kr/år.

Avskrivning är en kostnad och innebär att föreningens bokföringsmässiga resultat påverkas negativt. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt underskott, som dock inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet.

### D. FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp kr	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Ränta	Summa
				Amortering	Ränta	Summa
				År 1 (kr)	År 1 (kr)	År 1 (kr)
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	6 030 550	1 år	2,00%	1,0%	60 306	120 611
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	6 030 550	3 år	2,00%	1,0%	60 306	120 611
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	6 030 550	5 år	2,00%	1,0%	60 306	120 611
<b>Summa lån</b>	<b>18 091 650</b>		<b>2,00%</b>		<b>180 917</b>	<b>361 833</b>
<b>Insatser</b>	<b>85 310 000</b>					
<b>Summa</b>	<b>103 401 650</b>					

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen.

Rak amortering i 100 år enligt offert från bank

Utöver insatser och lån tillser Svenska Hem Entreprenad AB att föreningen får 100 000 kr i kassatillskott. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Snitträntan enligt erhållen offert från Danske Bank (2021-01-19) är 1,10%. Beloppen ovan kan vara avrundade.

Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningen kommer att bedöma



ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningen därmed gör.



## E. BERÄKNADE INTÄKTER, LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

Intäkter	Tkr
Årsavgifter <sup>1</sup>	1 164 700
Hushållsel, separat debitering	138 000
Intäkt från uthyrning av garage, 10 platser	126 720
<b>Totalt intäkter</b>	<b>1 429 420</b>

Kostnader	
<b>Kapitalkostnader</b>	
Räntekostnader	361 833
Avskrivning	297 989
<b>Summa kapitalkostnad</b>	<b>659 822</b>

<b>Driftskostnader och löpande underhåll <sup>2</sup></b>	
Fastighetsskötsel, tekniskförvaltning, städning, snöröjning,	63 050
Hisskötsel, 1 st	12 000
Löpande underhåll	12 610
El (ej hushållsel)	12 610
Värme	75 660
Vatten	44 135
Avfallshantering mm	35 000
Ga3: Miljörum, cykelbaserum 1/3	15 000
Mobilitetspool, del i 1/3	8 640
Fastighetsförsäkring (ej bostadsrättstillägg)	18 915
Ekonomisk förvaltning inklusive revision	80 000
Styrelsearvode, administration mm	20 000
Avgift Garage 20/60	288 000
<b>Summa driftskostnader och löpande underhåll</b>	<b>685 620</b>

<b>Drift som debiteras vidare</b>	
El (hushållsel)	138 000
<b>Summa avgifter för debitering</b>	<b>138 000</b>

<b>Yttre fondavsättning</b>	
Avsättning till den yttre fonden <sup>4</sup>	63 050

<b>Övrigt</b>	
Kommunalavgift <sup>5</sup>	0
	0

<b>Totala kostnader inklusive avsättning till fond</b>	<b>1 546 492</b>
--	------------------

<b>Resultat (beräknat redovisningsmässigt resultat före avsättningar)</b>	<b>-54 022</b>
---	----------------

1 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

2 Avskrivning sker linjärt på 120 år enligt bokföringsnämndens regelverk K2. Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlag. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet. Det åligger föreningens styrelse att själv slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen ska enligt föreningens stadgar för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan.

3 Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet

4 Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt tills att underhållsplan har upprättats med belopp motsvarande avsättning i ekonomisk plan. Bostadsrättsföreningen sätter år 1 av 50 kr per kvm till den yttre fonden.

5 Enligt skattereglerna i lagen om kommunal fastighetsavgift är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den kommunala fastighetsavgiften de första 15 åren.



## F. NYCKELTAL

### Sammanställning nyckeltal

#### Areor

BOA	1 261	m2
BIA Loft	381	m2
BOA+ BIA loft	1 642	m2

#### Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA

Anskaffningskostnad, inkl. kassa	82 000	kr/m2
Anskaffningskostnad/BOA+BIA Loft	62 973	kr/m2
Belåning/m2 BOA	14 347	kr/m2
Belåning/m2 BOA+BIA loft	11 018	kr/m2
Insats	67 653	kr/m2
Årsavgift/m2 BOA	924	kr/m2
Årsavgift/m2 BOA+BIA Loft	709	kr/m2
Driftkostnad	544	kr/m2
Avsättning till yttre underhåll	50	kr/m2
Avskrivning byggnad	236	kr/m2
Amortering	143	kr/m2
Amortering+avsättning	193	kr/m2

Belåningsgrad	17,5%
Räntekänslighet	15,5





## G. REDOVISNING AV LÄGENHETER

Lgh- nr	Plan (P) Balk (B) Utepl (U)	Kod	Boarea (m2)*	Loftyta B/A	Totalyta	Insats	Andelstal ***	Årsavgift lgh ****		Prel. deb.el per år**	Månads- avgift ****	Lghs andel av lån*****
								per år	per mån			
1-0901	P9U	1 RoK	25	0	25	1 435 000	2,0323%	23 670	1 973	3 000	2 223	367 678
1-0902	P9U	1 RoK	25	0	25	1 435 000	2,0323%	23 670	1 973	3 000	2 223	367 678
1-0903	P9U	1 RoK	35	0	35	1 900 000	2,6191%	30 505	2 542	3 000	2 792	473 846
1-0904	P9U	1 RoK	35	0	35	1 900 000	2,6191%	30 505	2 542	3 000	2 792	473 846
1-0905	P9U	1 RoK	35	0	35	1 945 000	2,6191%	30 505	2 542	3 000	2 792	473 846
1-0906	P9U	1 RoK	25	0	25	1 435 000	2,0323%	23 670	1 973	3 000	2 223	367 678
1-1001	P10B	1 RoK	24	9	33	1 695 000	1,9736%	22 987	1 916	3 000	2 166	357 061
1-1002	P10B	1 RoK	24	9	33	1 695 000	1,9736%	22 987	1 916	3 000	2 166	357 061
1-1003	P10U	1 RoK	35	9	44	2 005 000	2,6191%	30 505	2 542	3 000	2 792	473 846
1-1004	P10U	1 RoK	25	10	35	1 745 000	2,0323%	23 670	1 973	3 000	2 223	367 678
1-1005	P10U	1 RoK	25	10	35	1 745 000	2,0323%	23 670	1 973	3 000	2 223	367 678
1-1006	P10U	1 RoK	25	10	35	1 745 000	2,0323%	23 670	1 973	3 000	2 223	367 678
1-1007	P10U	1 RoK	25	10	35	1 745 000	2,0323%	23 670	1 973	3 000	2 223	367 678
1-1008	P10U	1 RoK	25	10	35	1 745 000	2,0323%	23 670	1 973	3 000	2 223	367 678
1-1009	P10U	1 RoK	25	10	35	1 745 000	2,0323%	23 670	1 973	3 000	2 223	367 678
1-1010	P10B	1 RoK	35	9	44	2 005 000	2,6191%	30 505	2 542	3 000	2 792	473 846
1-1011	P10B	1 RoK	35	9	44	2 005 000	2,6191%	30 505	2 542	3 000	2 792	473 846
1-1012	P10B	1 RoK	24	9	33	1 695 000	1,9736%	22 987	1 916	3 000	2 166	357 061
1-1101	P11B	1 RoK	24	9	33	1 750 000	1,9736%	22 987	1 916	3 000	2 166	357 061
1-1102	P11B	1 RoK	24	9	33	1 750 000	1,9736%	22 987	1 916	3 000	2 166	357 061
1-1103	P11B	1 RoK	35	9	44	2 030 000	2,6191%	30 505	2 542	3 000	2 792	473 846
1-1104	P11B	1 RoK	25	10	35	1 845 000	2,0323%	23 670	1 973	3 000	2 223	367 678
1-1105	P11B	1 RoK	25	10	35	1 845 000	2,0323%	23 670	1 973	3 000	2 223	367 678
1-1106	P11B	1 RoK	25	10	35	1 845 000	2,0323%	23 670	1 973	3 000	2 223	367 678
1-1107	P11B	1 RoK	25	10	35	1 845 000	2,0323%	23 670	1 973	3 000	2 223	367 678
1-1108	P11B	1 RoK	25	10	35	1 845 000	2,0323%	23 670	1 973	3 000	2 223	367 678
1-1109	P11B	1 RoK	25	10	35	1 845 000	2,0323%	23 670	1 973	3 000	2 223	367 678
1-1110	P11B	1 RoK	25	10	35	1 845 000	2,0323%	23 670	1 973	3 000	2 223	367 678
1-1111	P11B	1 RoK	25	10	35	1 845 000	2,0323%	23 670	1 973	3 000	2 223	367 678
1-1112	P11B	1 RoK	35	9	44	2 030 000	2,6191%	30 505	2 542	3 000	2 792	473 846
1-1113	P11B	1 RoK	35	9	44	2 005 000	2,6191%	30 505	2 542	3 000	2 792	473 846
1-1114	P11B	1 RoK	24	9	33	1 750 000	1,9736%	22 987	1 916	3 000	2 166	357 061
1-1201	P12B	1 RoK	24	9	33	1 875 000	1,9736%	22 987	1 916	3 000	2 166	357 061
1-1202	P12B	1 RoK	24	9	33	1 875 000	1,9736%	22 987	1 916	3 000	2 166	357 061
1-1203	P12B	1 RoK	35	9	44	2 205 000	2,6191%	30 505	2 542	3 000	2 792	473 846
1-1204	P12B	1 RoK	25	10	35	1 925 000	2,0323%	23 670	1 973	3 000	2 223	367 678
1-1205	P12B	1 RoK	25	10	35	1 925 000	2,0323%	23 670	1 973	3 000	2 223	367 678
1-1206	P12B	1 RoK	25	10	35	1 925 000	2,0323%	23 670	1 973	3 000	2 223	367 678
1-1207	P12B	1 RoK	25	10	35	1 925 000	2,0323%	23 670	1 973	3 000	2 223	367 678
1-1208	P12B	1 RoK	25	10	35	1 925 000	2,0323%	23 670	1 973	3 000	2 223	367 678
1-1209	P12B	1 RoK	25	10	35	1 925 000	2,0323%	23 670	1 973	3 000	2 223	367 678
1-1210	P12B	1 RoK	25	10	35	1 925 000	2,0323%	23 670	1 973	3 000	2 223	367 678
1-1211	P12B	1 RoK	25	10	35	1 925 000	2,0323%	23 670	1 973	3 000	2 223	367 678
1-1212	P12B	1 RoK	35	9	44	2 205 000	2,6191%	30 505	2 542	3 000	2 792	473 846
1-1213	P12B	1 RoK	35	9	44	2 180 000	2,6191%	30 505	2 542	3 000	2 792	473 846
1-1214	P12B	1 RoK	24	8	32	1 875 000	1,9736%	22 987	1 916	3 000	2 166	357 061
diff								36	3			
46			1 261	381	1 642	85 310 000	100%	1 164 736		138 000		18 091 650

\*Mätning av area har gjorts utifrån ritning. Bostädernas areor är avrundade till heltal utan decimaler enligt avrundningsreglerna i Svensk Standard.

\*\* Kostnaden för bostadsrättshavarnas egen elförbrukning debiteras löpande preliminärt med 250 kr/månad. Avräkning sker i efterhand mot verklig förbrukning. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster.



\*\*\* Årsavgifterna fördelas efter andelstal enligt stadgarna. Andelstal beräknas som 74% av lägenhetens yta i förhållande till lägenheternas totala yta samt med 26% av lägenhetens andel av totala antalet lägenheter. Det innebär att mindre lägenheter betalar något högre avgift per kvadratkilometer än större lägenheter då även driftkostnaderna per kvm är något högre för små lägenheter.

\*\*\*\* Årsavgift exklusive tv/bredband/tele och hushållsel.

\*\*\*\*\* Årsavgift per månad inklusive preliminärt debiterad hushållsel och exklusive TV/bredband/tele.

\*\*\*\*\* Lägenhetens andel av lån redovisas i informationssyfte. Andelen är fördelad efter lägenhetens andelstal.

## H. EKONOMISK PROGNOIS

### Ekonomisk prognos år 1-16

#### Ränte- och inflationsantaganden

Ränteanlagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,50%	3,00%	3,00%
Inflationsanlagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Summa utbetalningar och avsättningar	1 429 420	1 443 535	1 458 004	1 472 836	1 488 038	1 589 549	1 750 237	1 925 833
Kapitalavgifter	542 730	539 131	535 513	531 895	528 276	610 593	689 391	642 254
Räntor	361 833	358 215	354 596	350 978	347 360	429 677	488 475	461 337
Amortering	180 917	180 917	180 917	180 917	180 917	180 917	180 917	180 917
Driftskostnader o löpande underhåll	665 520	699 332	713 319	727 595	742 137	756 980	835 767	922 754
Avgifter som debiteras vidare	138 000	140 760	143 575	146 447	149 376	152 363	168 221	185 730
Avsättning underhållsfond	63 050	64 311	65 597	66 909	68 247	69 612	76 858	84 857
Fastighetsavgift/ekull	0	0	0	0	0	0	0	90 239
Summa beräknade inbetalningar	1 429 420	1 458 008	1 487 188	1 516 911	1 547 250	1 590 195	1 755 703	1 940 938
Beräknade årsavgifter	1 164 700	1 187 993	1 211 753	1 235 988	1 260 708	1 297 922	1 433 011	1 584 660
Övriga inkomster	264 720	270 014	275 415	280 923	285 541	292 272	322 692	356 278
Kassaflöde efter amortering och avsättning till fond	0	14 473	29 164	44 076	59 213	645	5 467	15 105
Akkumulerad kassalikviditet (inkl ingående saldo)	183 050	241 834	338 595	447 580	575 041	645 299	1 192 807	1 829 721
Akkumulerad fond	63 050	127 361	192 958	259 867	328 115	397 727	787 238	1 175 207
Resultatprognos								
Kassaflöde efter amortering o avsättning till fond	0	14 473	29 164	44 076	59 213	645	5 467	15 105
Redovisningsmässigt resultat	-54 022	-38 289	-22 311	-6 087	10 388	-46 814	-34 748	-17 110
Ackresultat	-54 022	-92 310	-114 621	-120 709	-110 321	-157 134	-184 988	-143 435

#### Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

- Räntesatsen sätts till snitträntan enligt finansieringsplanen. Hänsyn tas inte till lånens eventuella bindningstider
- Amortering enligt rak plan i 100 år. Amorteringar påverkar föreningens kassaflöde och därmed årsavgifterna.
- Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation
- Driftskostnaderna beräknas öka med antagen inflation.
- Årsavgifter och övriga intäkter beräknas höjas i takt med inflationen men kan vissa år kan de behöva höjas mer för att möta räntehöjningar och fastighetsavgift och bibehålla ett positivt kassaflöde.

## I. KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan visas hur de i prognosen beräknade årsavgifterna, uttryckta i avgift/m<sup>2</sup> BOA, påverkas av förändrade ränte- respektive inflationsantaganden.

#### Genomsnittsbelopp i kr/m<sup>2</sup> BOA

År	1	2	3	4	5	6	11	16
I prognosen antagen inflationsnivå och								
1 Antagen räntenivå	924	942	951	980	1 000	1 029	1 136	1 257
2 Räntenivå stiger med, procentenheter	1%	1 067	1 084	1 102	1 119	1 138	1 166	1 379
3 Räntenivå stiger med, procentenheter	2%	1 211	1 226	1 242	1 258	1 275	1 302	1 501
4 Räntenivå ändras med, procentenheter	3%	1 354	1 368	1 383	1 398	1 413	1 438	1 623
5 Räntenivå ändras med, procentenheter	-1%	780	800	820	841	862	893	1 135
I prognosen antagen räntenivå och								
6 Inflationsnivå ökas med procentenheter:	1%	924	947	968	985	1 005	1 142	1 263
7 Inflationsnivå ökas med procentenheter:	2%	924	952	971	991	1 010	1 148	1 269



**J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN**

1. Kostnad för tv, telefon och bredband skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.
2. Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med utförande i enlighet med det totalentreprenadkontrakt som upprättats. Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare tillval svarar själv därför genom tillvalsavtal med totalentreprenören, Svenska Hem Entreprenad AB.
3. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
4. Sedan lägenheterna färdigställda och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära insatser om 85 310 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastigheter.

Stockholm .....

Bostadsrättsföreningen Russin 3

Styrelsen

\_\_\_\_\_  
Terje Mörholm

\_\_\_\_\_  
Mats Svensson

\_\_\_\_\_  
Sven Middagsfjell





## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Brf Russin 3, Stockholms kommun, med org.nr 769638-1164, 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 46 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 har funnits 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 2021-01-28

*Per Envall*

Per Envall  
Civilekonom  
Gar-Bo Besiktning AB

**Maximilian Stea**

Maximilian Stea  
Jur kand  
Civilingenjör

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 underskriven av styrelsen 2021-01-28

Stadgar för Brf Russin 3 antagna på extra föreningsstämma dat. 2021-01-14

Registreringsbevis för Brf Russin 3

Bygglov erhållet 2020-10-20

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 46 lägenheter med tillhörande förråd, utvändig markanläggning m m på fastigheten del av Mjösäcken 3, Stockholms kommun, tecknat mellan Svenska Hcm Entreprenad AB och Brf Russin 3 dat. 2021-01-22

Aktieöverlåtelseavtal gällande samtliga aktier i Russinängen 3 Fastighetsutveckling AB tecknat mellan Russinängen 3 Holding AB och Brf Russin 3 dat. 2019-12-31

Transportköp avseende fastigheten Mjösäcken 3, Stockholms kommun, mellan å ena sidan Stockholms kommun och å andra sidan Russinängen 3 Fastighetsutveckling AB på oförändrade villkor till Brf Russin 3 dat. 2020-06-01

Offert för finansieringen av Brf Russin 3 dat. 2021-01-19

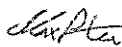
Utdrag ur fastighetsregistret

Protokoll från extra föreningsstämma dat. 2021-01-14



Maximilian Stea

Signature:



Email: max.stea@gar-bo.se