

EKONOMISK PLAN FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
RUSSIN 2  
STOCKHOLMS KOMMUN  
(769634-6019)



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN .....	4
C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV .....	6
D. FINANSIERINGSPLAN .....	6
E. BERÄKNADE INTÄKTER, LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR .....	7
F. NYCKELTAL.....	8
G. REDOVISNING AV LÄGENHETER.....	9
H. EKONOMISK PROGNOZ .....	10
I. KÄNSLIGHETSANALYS .....	10
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	11

Bilaga            Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Russin 2, org. nr. 769634-6019, i Stockholms kommun som registrerats hos Bolagsverket 2017-04-13, 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 45 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 i månadsskiftet juli/augusti 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 2021-01-22 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 7,0 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:	Svagdrickan 1, Stockholms kommun, Fastigheten kommer att innehas med äganderätt
Adress:	Russinvägen 5, 123 59 Farsta
Fastighetens areal:	943 kvm
Bostadsarea:	1226 kvm <sup>1</sup>
Bia:	642 kvm (gemensamma ytor) + 371 kvm (bia loft)
Bygglov:	Bygglov beviljat 2020-11-23
Bebyggelse:	Ett flerbostadshus med 45 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 (samt 1 hkp-plats som delas med Svagdrickan 2)  
Parkeringsgaraget inryms i angränsande 3D-fastighet, Svagdrickan 3.  
På föreningens fastighet finns uteplatser, gårdsytor samt utrymningstrapp.

### Gemensamhetsanläggning

STOCKHOLM SVAGDRICKAN GA:1: Förråd, gård, cykelrum, cykelparkering (andelstal 1942/3546) \*tillsammans med Svagdrickan 2

STOCKHOLM SVAGDRICKAN GA:2: Avfallshantering, undercentral med tillhörande ledningar (värme, vatten, el) (andelstal 1942/3563) \*tillsammans med Svagdrickan 2 och Svagdrickan 3

STOCKHOLM SVAGDRICKAN GA:3: Miljörum, cykelrumsrum (andelstal 1942/5325) \*tillsammans med Svagdrickan 2 & Mjölösäcken 3

### Servitut

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
FJÄRRVÄRMELEDNING	Last	Officialservitut	2020-05-29	0180K-2017-09220.7
FJÄRRVÄRMELEDNING	Last	Officialservitut	2020-05-29	0180K-2017-09220.9

### 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.

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

**Kortfattad rumsbeskrivning**

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Väggar</b>	<b>Tak</b>
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
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 kök, hall och bad.

### C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Anskaffningskostnad för föreningens fastighet, som sker genom köp av aktiebolag.	60 011 000
Lagfart, pantbrev och kreditivränta	3 900 000
Entreprenadkontrakt med Svenska Hem Entreprenad AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, fastighetsskatt till och med fastställt värdeår samt moms)	35 062 500
Kassa	100 000
<b>Summa beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>99 073 500</b>

#### Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2020, värdeområde 0180257  
Taxeringsvärde bostäder ca 38 200 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: 35 062 500 kronor. Avskrivningsbelopp: 292 188 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 År 1 (kr)	Ränta År 1 (kr)	Summa År 1 (kr)
Lån 1	5 862 833	1 år	2,00%	1,0%	58 628	117 257
Lån 2	5 862 833	3 år	2,00%	1,0%	58 628	117 257
Lån 3	5 862 833	5 år	2,00%	1,0%	58 628	117 257
<b>Summa lån</b>	<b>17 588 500</b>		<b>2,00%</b>	<b>175 885</b>	<b>351 770</b>	<b>527 655</b>
<b>Insatser</b>	<b>81 485 000</b>					
<b>Summa</b>	<b>99 073 500</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 har 100 000 kr i kassatillskott. Röntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Snittröntan enligt erhållen offert från Danske Bank (2020-12-15) är 1,01%. 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 EXKL AMORTERING

Intäkter	Tkr
Årsavgifter <sup>1</sup>	1 161 719
Hushållsel, separat debitering	135 000
Intäkt från uthyrning av garage 10+0,5 hkp	133 056
<b>Totalt intäkter</b>	<b>1 429 775</b>
<b>Kostnader samt fondavsättning</b>	
<b>Kapitalkostnader samt avskrivningar</b>	
Räntekostnader	351 770
Avskrivning <sup>2</sup>	292 188
<b>Summa kapitalkostnad</b>	<b>643 958</b>
<b>Driftskostnader och löpande underhåll<sup>3</sup></b>	
Fastighetsskötsel, tekniskförvaltning, städning, snöröjning,	61 300
Hisskötsel, 1 st	12 000
Löpande underhåll	12 260
El (ej hushållsel)	12 260
Värme	73 560
Vatten	42 910
Ga1: Förråd, gård, cykelrum, cykelparkering 1/2	10 000
Ga2: Avfallshantering, undercentral mm 1/2	37 100
Ga3: Miljörum, cykelpoolsrum 1/3	15 000
Mobilitetspool, del i 1/3	8 640
Fastighetsförsäkring (ej bostadsrättstillägg)	18 390
Ekonomisk förvaltning inklusive revision	80 000
Styrelsearvode, administration mm	20 000
Avgift Garage 21/60	302 400
<b>Summa driftskostnader och löpande underhåll</b>	<b>705 820</b>
<b>Drift som debiteras vidare</b>	
El (hushållsel)	135 000
<b>Summa avgifter för debitering</b>	<b>135 000</b>
<b>Yttre fondavsättning</b>	
Avsättning till den yttre fonden <sup>4</sup>	61 300
<b>Övrigt</b>	
Kommunalavgift <sup>5</sup>	0
<b>Summa övrigt</b>	<b>0</b>
<b>Totala kostnader inklusive avsättning till fond</b>	<b>1 546 078</b>
<b>Resultat (beräknat redovisningsmässigt resultat före avsättningar)</b>	<b>-55 003</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 skattereglererna 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	1 226 m <sup>2</sup>
BIA Loft	371 m <sup>2</sup>
BOA+ BIA loft	1 597 m <sup>2</sup>

#### Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA

Anskaffningskostnad, inkl. kassa	80 810 kr/m <sup>2</sup>
Anskaffningskostnad/BOA+BIA Loft	62 037 kr/m <sup>2</sup>
Belåning/m <sup>2</sup> BOA	14 346 kr/m <sup>2</sup>
Belåning/m <sup>2</sup> BOA+BIA loft	11 013 kr/m <sup>2</sup>
Insats	66 464 kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift/m <sup>2</sup> BOA	948 kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift/m <sup>2</sup> BOA+BIA Loft	727 kr/m <sup>2</sup>
Driftkostnad	576 kr/m <sup>2</sup>
Avsättning till yttre underhåll	50 kr/m <sup>2</sup>
Avskrivning byggnad	238 kr/m <sup>2</sup>
Amortering	143 kr/m <sup>2</sup>
Amortering+avsättning	193 kr/m <sup>2</sup>

Belåningsgrad	17,8%
Räntekänslighet	15,1



## G. REDOVISNING AV LÄGENHETER

Lgh- nr	Plan (P) Balk. (B) Utepl. (U)	Kod	Lgh- typ	Boarea (m <sup>2</sup> )*	Loftyta BIA	Total- yta	Insats	Andelstal ***	Årsavgift lgh		Prel. deb.el per år**	Månads- avgift *****	Lghs andel av lån*****
									**** per år	per mån			
2-0901	P9B	1 RoK	4	25	0	25	1 435 000	2,0868%	24 242	2 020	3 000	2 270	367 028
2-0902	P9B	1 RoK	4	25	0	25	1 435 000	2,0868%	24 242	2 020	3 000	2 270	367 028
2-0903	P9B	1 RoK	5	25	0	25	1 435 000	2,0868%	24 242	2 020	3 000	2 270	367 028
2-0904	P9U	1 RoK	6	35	0	35	1 930 000	2,6903%	31 254	2 605	3 000	2 855	473 190
2-0905	P9B	1 RoK	2	35	0	35	1 980 000	2,6903%	31 254	2 605	3 000	2 855	473 190
2-0906	P9B	1 RoK	4	25	0	25	1 435 000	2,0868%	24 242	2 020	3 000	2 270	367 028
2-1001	P10B	1 RoK	4	24	9	33	1 670 000	2,0264%	23 541	1 962	3 000	2 212	356 412
2-1002	P10B	1 RoK	4	24	9	33	1 670 000	2,0264%	23 541	1 962	3 000	2 212	356 412
2-1003	P10U	1 RoK	6	35	9	44	1 930 000	2,6903%	31 254	2 605	3 000	2 855	473 190
2-1004	P10U	1 RoK	3	25	10	35	1 745 000	2,0868%	24 242	2 020	3 000	2 270	367 028
2-1005	P10U	1 RoK	3	25	10	35	1 745 000	2,0868%	24 242	2 020	3 000	2 270	367 028
2-1006	P10U	1 RoK	3	25	10	35	1 745 000	2,0868%	24 242	2 020	3 000	2 270	367 028
2-1007	P10U	1 RoK	3	25	10	35	1 745 000	2,0868%	24 242	2 020	3 000	2 270	367 028
2-1008	P10U	1 RoK	3	25	10	35	1 745 000	2,0868%	24 242	2 020	3 000	2 270	367 028
2-1009	P10B	1 RoK	1	35	9	44	1 930 000	2,6903%	31 254	2 605	3 000	2 855	473 190
2-1010	P10B	1 RoK	2	35	9	44	1 980 000	2,6903%	31 254	2 605	3 000	2 855	473 190
2-1011	P10B	1 RoK	4	24	9	33	1 670 000	2,0264%	23 541	1 962	3 000	2 212	356 412
2-1101	P11B	1 RoK	4	24	9	33	1 720 000	2,0264%	23 541	1 962	3 000	2 212	356 412
2-1102	P11B	1 RoK	4	24	9	33	1 720 000	2,0264%	23 541	1 962	3 000	2 212	356 412
2-1103	P11B	1 RoK	1	35	9	44	1 930 000	2,6903%	31 254	2 605	3 000	2 855	473 190
2-1104	P11B	1 RoK	3	25	10	35	1 805 000	2,0868%	24 242	2 020	3 000	2 270	367 028
2-1105	P11B	1 RoK	3	25	10	35	1 805 000	2,0868%	24 242	2 020	3 000	2 270	367 028
2-1106	P11B	1 RoK	3	25	10	35	1 805 000	2,0868%	24 242	2 020	3 000	2 270	367 028
2-1107	P11B	1 RoK	3	25	10	35	1 805 000	2,0868%	24 242	2 020	3 000	2 270	367 028
2-1108	P11B	1 RoK	3	25	10	35	1 805 000	2,0868%	24 242	2 020	3 000	2 270	367 028
2-1109	P11B	1 RoK	3	25	10	35	1 805 000	2,0868%	24 242	2 020	3 000	2 270	367 028
2-1110	P11B	1 RoK	3	25	10	35	1 805 000	2,0868%	24 242	2 020	3 000	2 270	367 028
2-1111	P11B	1 RoK	3	25	10	35	1 805 000	2,0868%	24 242	2 020	3 000	2 270	367 028
2-1112	P11B	1 RoK	1	35	9	44	1 930 000	2,6903%	31 254	2 605	3 000	2 855	473 190
2-1113	P11B	1 RoK	2	35	9	44	1 980 000	2,6903%	31 254	2 605	3 000	2 855	473 190
2-1114	P11B	1 RoK	4	24	9	33	1 720 000	2,0264%	23 541	1 962	3 000	2 212	356 412
2-1201	P12B	1 RoK	4	24	9	33	1 825 000	2,0264%	23 541	1 962	3 000	2 212	356 412
2-1202	P12B	1 RoK	4	24	9	33	1 825 000	2,0264%	23 541	1 962	3 000	2 212	356 412
2-1203	P12B	1 RoK	1	35	9	44	2 115 000	2,6903%	31 254	2 605	3 000	2 855	473 190
2-1204	P12B	1 RoK	3	25	10	35	1 875 000	2,0868%	24 242	2 020	3 000	2 270	367 028
2-1205	P12B	1 RoK	3	25	10	35	1 875 000	2,0868%	24 242	2 020	3 000	2 270	367 028
2-1206	P12B	1 RoK	3	25	10	35	1 875 000	2,0868%	24 242	2 020	3 000	2 270	367 028
2-1207	P12B	1 RoK	3	25	10	35	1 875 000	2,0868%	24 242	2 020	3 000	2 270	367 028
2-1208	P12B	1 RoK	3	25	10	35	1 875 000	2,0868%	24 242	2 020	3 000	2 270	367 028
2-1209	P12B	1 RoK	3	25	10	35	1 875 000	2,0868%	24 242	2 020	3 000	2 270	367 028
2-1210	P12B	1 RoK	3	25	10	35	1 875 000	2,0868%	24 242	2 020	3 000	2 270	367 028
2-1211	P12B	1 RoK	3	25	10	35	1 875 000	2,0868%	24 242	2 020	3 000	2 270	367 028
2-1212	P12B	1 RoK	1	35	9	44	2 115 000	2,6903%	31 254	2 605	3 000	2 855	473 190
2-1213	P12B	1 RoK	2	35	9	44	2 115 000	2,6903%	31 254	2 605	3 000	2 855	473 190
2-1214	P12B	1 rok	4	24	8	32	1 825 000	2,0264%	23 541	1 962	3 000	2 212	356 412
diff													
45				1 226	371	1 597	81 485 000	100%	1 161 719		135 000		17 588 500

\* 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 kvadratmeter än större lägenheter då även driftskostnaderna 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

	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,50%	3,00%	3,00%
Ränteanlagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,50%	3,00%
Inflationsantagande	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
<b>Summa utbetalningar och avsättningar</b>	1 429 775	1 444 300	1 459 185	1 474 439	1 490 068	1 589 625	1 750 454	1 926 803
<b>Kapitalutgifter</b>	527 655	524 137	520 620	517 102	513 584	593 612	650 775	624 392
Räntor	351 770	348 252	344 735	341 217	337 699	417 727	474 890	448 507
Amortering	175 885	175 885	175 885	175 885	175 885	175 885	175 885	175 885
Driftskostnader o löpande underhåll	705 020	719 936	734 335	749 022	764 002	779 282	880 391	949 941
Avgifter som debiteras vidare	135 000	137 700	140 454	143 263	146 128	149 051	164 564	181 692
Avsättning underhållsfond	61 300	62 526	63 777	65 052	66 353	67 600	74 724	82 502
Fastighetsavgift/skatt	0	0	0	0	0	0	0	88 277
<b>Summa beräknade inbetalningar</b>	1 429 775	1 458 371	1 487 538	1 517 289	1 547 634	1 590 587	1 756 137	1 938 917
<b>Beräknade årsavgifter</b>	1 161 719	1 184 953	1 208 652	1 232 825	1 257 482	1 294 632	1 429 378	1 578 149
<b>Övriga inkomster</b>	288 058	273 417	278 885	284 463	290 152	295 955	326 759	360 768
<b>Kassaflöde efter amortering och avsättning till fond</b>	0	14 071	28 353	42 850	57 567	962	5 683	12 113
Akkumulerad kassalikviditet (inkl ingående saldo)	161 300	237 607	330 026	437 028	561 847	630 400	1 164 563	1 702 703
Akkumulerad fond	61 300	123 826	187 603	252 655	319 008	386 688	745 942	1 142 588
<b>Resultatprognos</b>								
Kassaflöde efter amortering o avsättning till fond	0	14 071	28 353	42 850	57 567	962	5 683	12 113
Redovisningsmässigt resultat	-55 003	-39 706	-24 173	-8 401	7 617	-47 660	-35 895	-21 687
Ack resultat	-55 003	-94 708	-118 882	-127 282	-119 665	-167 326	-214 765	-178 077

#### Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

- 1 Räntesatsen sätts till snitträntan enligt finansieringsplanen. Hänsyn tas inte till lånens eventuella bindningstider
- 2 Amortering enligt rak plan i 100 år. Amorteringar påverkar föreningens kassaflöde och därmed årsavgifterna.
- 3 Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation
- 4 Driftskostnaderna beräknas öka med antagen inflation.
- 5 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	948	967	986	1 006	1 026	1 056	1 166	1 287
2. Räntenivå stiger med, procentenheter	1%	1 091	1 109	1 126	1 145	1 163	1 192	1 409
3. Räntenivå stiger med, procentenheter	2%	1 234	1 251	1 267	1 284	1 301	1 329	1 531
4. Räntenivå ändras med, procentenheter	3%	1 378	1 393	1 408	1 423	1 439	1 465	1 653
5. Räntenivå ändras med, procentenheter	-1%	804	824	845	866	888	920	1 165
I prognosen antagen räntenivå och								
6. Inflationsnivå ökas med procentenheter:	1%	948	972	991	1 011	1 031	1 062	1 294
7. Inflationsnivå ökas med procentenheter:	2%	948	977	997	1 017	1 037	1 068	1 300

## J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Kostnad för tv, telefon och bredband skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.
2. Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett 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 färdigställts 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 81 485 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastigheter.

Stockholm .....

Bostadsrättsföreningen Russin 2

Styrelsen

\_\_\_\_\_

Terje Mörholm

\_\_\_\_\_

Mats Svensson

\_\_\_\_\_

Sven Middagsfjell

