

# EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STADSPORTEN I NACKA

---

MAJ 2021



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR .....	1
B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA.....	2
C. BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR FASTIGHETERNA.....	4
D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET .....	4
E. FINANSIERINGSPLAN .....	4
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.....	5
G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER .....	6
H. NYCKELTAL .....	6
I. LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING .....	7
J. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS.....	12
K. EKONOMISK PROGNOS ÅR 1-16 .....	14
L. KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-16.....	16
M. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	17



## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

### FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Bostadsrättsföreningen Stadsporten i Nacka, org.nr 769634-3362, ("**Föreningen**"), med säte i Stockholms kommun registrerades hos Bolagsverket 2017-03-28. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus och för föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### FÖRENINGENS FÖRVÄRV AV MARK OCH BYGGNAD

Fastigheterna Nacka Sicklaön 134:29 och Nacka Sicklaön 134:30 ("**Fastigheterna**") har förvärvats av Föreningen genom förvärv av ett aktiebolag (Vikdalsvägen Fastighets AB, org.nr 559110-7312, "**Bolaget**"). Bolaget var vid tidpunkten för förvärvet ägare till Fastigheterna. Köpeskillingen för Bolaget motsvarar Fastigheternas marknadsvärde utan reduktion för latent skatt. Fastigheterna har efter förvärvet av Bolaget överförts till Föreningen genom ett s.k. transportköp. En underprisöverlåtels medför ingen uttagsbeskattning för Föreningen. De skatterättsliga reglerna i denna del finns i 23 kap. inkomstskattelagen (1999:1229), rättsfallet RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål nr 1111-05. Föreningen har övertagit samtliga tillgångar och skulder i Bolaget i samband med tillträde av aktierna i Bolaget. Föreningen har efter förvärvet blivit inskriven ägare till Fastigheterna. Bolaget kommer att avvecklas. Omkostnadsbeloppet beräknas till 549 269 596 kronor.

Föreningen uppför inom fastigheterna en huskropp omfattande 139 bostadslägenheter och nio (9) lokaler. Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Storstaden Bostad Nacka AB, org.nr 559110-7296 i enlighet med entreprenadavtal med Föreningen. Bygglov har beviljats av Nacka kommun och bygglovet har vunnit laga kraft. Beslut om startbesked fattades den 27 mars 2020. Föreningen kommer att bli en äkta bostadsrättsförening.

På Fastigheterna pågår lantmäteriförrättning avseende ansökan om avstyckning av tredimensionell fastighet under marknivå (s.k. 3D-fastighet). 3D-fastigheten kommer efter fastighetsbildning att ägas av Vikdalsvägen Garage AB, org.nr. 559205-5353, som uppför garage på fastigheten. Fastigheten med uppfört garage kommer slutligen att ägas av Green Park AB, org.nr. 556837-7674. Föreningen kommer att ingå hyresavtal avseende garageplatser med Green Park AB. Garageplatserna kommer antalsmässigt att uppfylla krav enligt detaljplan. Föreningen kommer att ha en hyreskostnad för garageplatserna och motsvarande hyresintäkt från Föreningens medlemmar.

Efter den på Fastigheterna pågående lantmäteriförrättningen kommer Fastigheterna (dvs. Nacka Sicklaön 134:29 och 134:30 efter avstyckning av den tredimensionella fastigheten) att utgöra en och samma registerfastighet istället för dagens två registerfastigheter.

### FÖRVÄRVSKOSTNAD OCH ÅRLIGA KOSTNADER

I enlighet med 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har Föreningens styrelse upprättat följande ekonomiska plan för Föreningens verksamhet. Beräkning av Föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på de vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande kända förhållanden och avser förhållanden efter att slutlig finansiering har skett.

### AVSKRIVNINGAR

Föreningen kommer att bokföringsmässigt göra avskrivningar på bokfört värde av byggnaderna i enlighet med god redovisningssed, vilket innebär att en komponentavskrivning kommer att tillämpas. Avskrivning är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte likviditeten eller föreningens betalningsförmåga. Föreningens styrelse fastställer avskrivningstiden, i samråd med Föreningens revisor. Det är den sittande styrelsens generella bedömning att en



avskrivningstid om 50 år är förenlig med god redovisningssed. I årsavgiften ingår inte avskrivning på Föreningens hus, vilket medför att Föreningen prognostiseras att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott. Föreningens förmåga att finansiera framtida utgifter för underhåll av Föreningens hus säkerställs istället i form av i) amortering på Föreningens lån och ii) avsättning till underhållsfond, s k yttre fond enligt 9 § i föreningens stadgar.

Avskrivningsunderlaget är 541 168 750 kronor (71,68 % av 754 970 000 kronor). Avskrivningsunderlaget har beräknats efter taxeringsvärdets byggnadsvärde i förhållande till totalt taxeringsvärde multiplicerat med total skattemässig anskaffningskostnad. Avskrivningstiden är 50 år. Den årliga bokföringsmässiga avskrivningen är därmed 10 823 375 kronor (2 % av 541 168 750 kronor). Eftersom avskrivningsbeloppet inte ingår i årsavgiften uppkommer årligt bokföringsmässigt underskott i Föreningens bokföring. Se prognosen för årsavgiften under K i denna ekonomiska plan.

### **UPPLÅTELSE MED BOSTADSRÄTT OCH INFLYTTNING**

Lägenheter vars lägenhetsnummer börjar på 1 eller 2:

Förväntad upplåtelse med bostadsrätt under andra kvartalet 2021 med förväntad inflyttning under kvartal 3-4 år 2021.

Lägenheter vars lägenhetsnummer börjar på 3, 4, 5, 6 eller 7:

Förväntad upplåtelse med bostadsrätt under fjärde kvartalet 2021 med förväntad inflyttning under kvartal 1-2 år 2022.

## **B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA**

Fastigheter:	Nacka Sicklaön 134:29 Nacka Sicklaön 134:30
Upplåtelseform:	Äganderätt
Adress:	Nya gatan 1, 3, 5, 7 och 9, Vikdalsvägen 1, 3 och 5, Nackabacken 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 och 16, Värmdövägen 171, 173, 175, 177 och 179.
Kommun:	Nacka
Fastigheternas markareal	2 973 kvm
Bostadsarea:	9 316 kvm (BOA)
Lokalarea:	937 kvm (LOA)
Antal huskroppar	1 st
Antal bostadslägenheter	139 st
Antal lokaler	9 st
Parkeringsplatser	Föreningen har inga egna parkeringsplatser utan förhyr i den tredimensionella fastigheten.
Detaljplan:	Fastigheterna omfattas av detaljplan (plannamn DP 612, akt 0182K-P2018/612), genomförandetid t.o.m. 2023-01-11.
Gemensamhetsanläggning:	inga
Servitut och nyttjanderätter:	Officialservitut avseende linspännbelysning.

### **NOT**

I samband med avstyckningen av den tredimensionella fastigheten kommer gemensamhetsanläggningar och/eller servitut att tillskapas.

## GEMENSAMMA ANORDNINGAR

Lägenhetsförråd i plan 10 och 11.

Cykelparkering och cykelförråd finns i gemensamt utrymme i plan 10.

## KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Antal våningar	Sju bostadsvåningar samt suterrängplan och källarplan.
Trapphus	Sju stycken, trappor i slipad betong, ingjuten kontrastmarkering i svart, ledstång i metall, målade väggar.
Entréhall	Terazzoplattor på golv. Målade väggar. Inbyggda postboxar.
Hisshall	Heltäckande matta på golv. Målade väggar. Tidningshållare vid tamburdörrar.
Grundläggning	Platta på mark.
Bärande stomme	Inner- och yttreväggar i prefabricerad betong.
Lägenhetsskiljande väggar	Betong respektive gips.
Innervägg	Betong respektive gips.
Yttertak	Terrassbjälklag och plåt.
Fasad	Puts
Fönster	Trä/aluminiumram, U-värde 0,8-1,0 W/m <sup>2</sup>
Uppvärmning	Fjärrvärme. Frånluftsvärmepumpar för återvinning. Lägenheter värms med vattenburen golvvärme.
Ventilation	FX-system. Frånluftsventilation med värmeåtervinning i lägenheter. Tilluftsdon i fasad. Lokaler förses med separata system.
El-abonnemang	Fastigheterna har ett inkommande abonnemang för gemensamma utrymmen. Eget abonnemang och mätning i respektive lägenhet för hushållsel.
VA	Kallvatten ingår i avgiften, undermätare i lägenheterna för avläsning av förbrukning av varmvatten och individuell debitering av varmvatten baserat på förbrukning.
Tv, tele och bredband	Fastigheten är ansluten till fibernät. Föreningen har tecknat gruppanslutningsavtal med Telenor Sverige AB.

## KORTFATTAD LÄGENHETSBEKRIVNING

Hall/entré	Parkettgolv, målade väggar och tak
Vardagsrum	Parkettgolv, målade väggar och tak
Kök	Parkettgolv, målade väggar och tak. Köksskåp från HTH. Bänkskiva i stenkomposit. Kombinationsugn/micro, induktionshäll, diskmaskin, kyl/frys (1-2 RoK) respektive kyl och frys samt köksfläkt (integrerad i induktionshäll på köksö).
Badrum/WC	Klinker på golv, kakel på väggar, målat tak, duschutrymme, WC, tvättställ samt kombitvättmaskin/torktumlare.
Övriga rum	Parkettgolv, målade väggar och tak

## UNDERHÅLLSBEHOV

Byggnaden uppförs under år 2021-2022. Mot bakgrund av detta bedöms inte något fastställbart underhållsbehov föreligga utöver sedvanligt löpande underhåll under prognosperioden.

## FÖRSÄKRING

Fastigheterna kommer att vara fullvärdesförsäkrad genom fastighetsförsäkring efter att byggnaderna står färdiga. Fram till dess respektive byggnad är färdig står husleverantören för försäkringen. Bostadsrättshavarna förutsätts teckna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar.

## C. BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FÖR FASTIGHETERNA

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men beräknas bli:

	Byggnad	Mark	Summa
Bostäder	186 000 000	77 000 000	263 000 000
Lokaler	19 000 000	3 990 000	22 990 000
<b>Summa</b>	<b>205 000 000</b>	<b>80 990 000</b>	<b>285 990 000</b>

Beräkning av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets riktvärden för det värdeområde Fastigheterna är belägna inom. Särskild fastighetstaxering kommer att ske efter färdigställd byggnation. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och de av Skatteverket fastställda taxeringsvärdena efter avslutad byggnation kan därför förekomma.

## D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Förvärv av aktier och fastighet	404 970 000
Kostnad för totalentreprenad	350 000 000
Kassa	0
<b>Beräknad anskaffningskostnad</b>	<b>754 970 000</b>

## E. FINANSIERINGSPLAN

Belåning	Belopp, kr	Räntesats, %	Amortering, %	Räntekostnad, kr	Amortering, kr
Lån 1	139 500 000	2,70%	1,00%	3 766 500	1 395 000
<b>Summa</b>	<b>139 500 000</b>			<b>3 766 500</b>	<b>1 395 000</b>

Lån	139 500 000
Insatser	586 065 000
Upplåtelseavgift	19 405 000
Återvinning investeringsmoms, lokaler	10 000 000
<b>Summa finansiering</b>	<b>754 970 000</b>

**Notering:** Säkerhet för lånen kommer att utgöras av inteckningar i Föreningens fastigheter. Styrelsen har för avsikt att binda Föreningens lån jämnt fördelat ett, två, tre och fyra år den dag lånet lyfts.

Enligt bankofferten uppgår tremånadersräntan till 0,89 procent. I denna ekonomiska plan används dock en kalkylränta om 2,7 procent. Effekten av minskade kostnader p.g.a. lägre ränta vid slutplaceringen bör användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa Föreningens ekonomi på sikt.



## F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Föreningens löpande utbetalningar ska täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

	kr/kvm (BOA)	kr
Ränta	404	3 766 500
Amortering	150	1 395 000
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar	15	136 000
Driftskostnader	283	2 635 502
Varmvatten *	100	931 600
Bredband **	30	275 220
Kommunal fastighetsavgift***	0	0
Fastighetskatt lokaler	25	229 900
Utgifter garage och MC-platser	227	2 116 800
Driftsreserv	76	703 898
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>1 309</b>	<b>12 190 420</b>

\* Den del av årsavgiften som avser varmvatten debiteras efter förbrukning och beräknas uppgå till mellan 1 000 och 5 000 kronor per lägenhet och år beroende på lägenhetsstorlek och hushållens vanor.

\*\* Årsavgiften för bredband debiteras lika för lägenheterna.

\*\*\* Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter med värdeår 2012 eller senare får hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

### NOT

Hushållsel faktureras lägenheterna utifrån eget abonnemang och omfattas därmed inte i årsavgiften. Kostnad för hushållsel uppskattas uppgå till 26 kr per kvm BOA och år.

### SPECIFIKATION AV DRIFTSKOSTNADER FÖRUTOM VARMVATTEN OCH BREDBAND

	kr
Vatten	149 110
Värme	287 084
Fastighetsel	205 060
Sophantering	130 424
Fastighetskötsel ink förvaltningsarvode	686 951
Städning	149 056
Snöröjning och sandning	149 056
Trädgårdsskötsel	27 948
Reparationer	111 900
Underhåll	13 118
Försäkring	61 518
Styrelsearvoden och revision	166 948
Övrigt	497 329
<b>Summa</b>	<b>2 635 502</b>

## G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Föreningens löpande utbetalningar ska täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

	kr/kvm	kr
Årsavgifter andelstal	650	6 055 465
Årsavgifter varmvatten	100	931 600
Årsavgifter bredband	30	275 220
Hyra lokaler, exklusive tillägg fastighetsskatt	292	2 717 300
Tillägg fastighetsskatt lokaler *	25	229 900
Outhyrda lokaler (5% vakans)	-15	-135 865
Intäkter garage och MC-platser*	227	2 116 800
<b>Summa inbetalningar</b>	<b>1 309</b>	<b>12 190 420</b>

\* Hyran för lokalerna och garage är delvis beräknad, fyra stycken lokalhyresavtal har tecknats.

### NOT

Tillkommande kostnader utöver årsavgifterna till Föreningen, dvs. nödvändiga kostnader som inte debiteras av Föreningen, såsom el-abonnemang för hushållsel där eget avtal tecknas av respektive lägenhetsinnehavare, har inte tagits upp i tabellerna i punkterna F och G. Tillkommande kostnader kan variera efter hushållens sammansättning, behov och levnadsvanor.

## H. NYCKELTAL

	kr/kvm
Anskaffningskostnad/BTA	58 359
Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm (BOA+LOA)	59 053
Belåning per upplåten kvm (BOA+LOA)	13 606
Belåning per upplåten kvm (BOA)	14 974
Driftskostnader per kvm (BOA+LOA)	443
Förvärvskostnad per kvm (BOA+LOA)	73 634
Kassaflöde per kvm total lägenhetsarea (BOA)	90



## I. LÄGENHETSSAMMANSTÄLLNING

Lägenhetsnummer	Area, kvm	RoK	Insats, kr/kvm	Insats, kr	Upplåtelseavgift, kr	Total instats + upplåtelseavgift, kr	Andelstal	Årsavgift, inkl. avgift för varmvatten & bredband	Månadsavgift enligt andelstal	Genomsnittlig årskostnad varmvatten kr/kvm	Uppskattad månadsuppmätning varmvatten	Bredband per månad
11201	50	2	52 108	2 595 000	-	2 595 000	0,5346	39 330	2 698	100	415	165
11202	41	2	56 112	2 295 000	-	2 295 000	0,4390	32 655	2 215	100	341	165
11203	95	4	52 612	4 995 000	-	4 995 000	1,0191	73 185	5 143	100	791	165
11204	30	1	59 399	1 760 000	190 000	1 950 000	0,3181	24 203	1 605	100	247	165
21201	73	3	54 794	3 995 000	-	3 995 000	0,7826	56 663	3 949	100	608	165
21202	50	2	52 108	2 595 000	-	2 595 000	0,5346	39 330	2 698	100	415	165
41201	91	4	51 656	4 725 000	-	4 725 000	0,9818	70 583	4 955	100	762	165
51201	105	4	52 825	5 545 000	-	5 545 000	1,1268	80 708	5 686	100	875	165
51202	83	3	55 488	4 595 000	-	4 595 000	0,8889	64 088	4 486	100	690	165
61201	87	4	55 389	4 795 000	-	4 795 000	0,9293	66 908	4 689	100	721	165
61202	38	2	57 855	2 195 000	-	2 195 000	0,4073	30 435	2 055	100	316	165
61203	91	4	51 475	4 695 000	230 000	4 925 000	0,9791	70 388	4 941	100	760	165
71201	79	3	53 148	4 195 000	-	4 195 000	0,8472	61 178	4 275	100	658	165
71202	73	2	49 932	3 645 000	-	3 645 000	0,7836	56 730	3 954	100	608	165
11301	30	1	66 611	1 995 000	-	1 995 000	0,3215	24 443	1 622	100	250	165
11302	54	2	57 689	3 095 000	-	3 095 000	0,5759	42 218	2 906	100	447	165
11303	53	2	53 352	2 825 000	150 000	2 975 000	0,5684	41 693	2 868	100	441	165
11304	56	2	57 379	3 235 000	155 000	3 390 000	0,6052	44 265	3 054	100	470	165
11305	96	4	53 867	5 175 000	-	5 175 000	1,0312	74 033	5 204	100	801	165
11306	30	1	66 611	1 995 000	-	1 995 000	0,3215	24 443	1 622	100	250	165
21301	30	1	63 773	1 910 000	-	1 910 000	0,3215	24 443	1 622	100	250	165
21302	94	4	53 660	5 065 000	-	5 065 000	1,0132	72 773	5 113	100	787	165
21303	57	2	58 560	3 335 000	165 000	3 500 000	0,6113	44 693	3 085	100	475	165
21304	53	2	54 276	2 875 000	-	2 875 000	0,5686	41 708	2 869	100	441	165
21305	54	2	57 316	3 075 000	300 000	3 375 000	0,5759	42 218	2 906	100	447	165



21306	28	1	62 678	1 760 000	-	1 760 000	0,3014	23 040	1 521	100	234	165
31301	85	4	55 432	4 725 000	250 000	4 975 000	0,9150	65 910	4 617	100	710	165
31302	85	4	57 915	4 950 000	350 000	5 300 000	0,9174	66 083	4 630	100	712	165
41301	92	4	52 846	4 875 000	250 000	5 125 000	0,9902	71 168	4 997	100	769	165
41302	44	2	60 763	2 645 000	-	2 645 000	0,4673	34 628	2 358	100	363	165
41303	59	2	60 361	3 545 000	180 000	3 725 000	0,6304	46 028	3 181	100	489	165
51301	59	2	58 928	3 495 000	180 000	3 675 000	0,6366	46 463	3 213	100	494	165
51302	38	2	61 971	2 345 000	530 000	2 875 000	0,4062	30 360	2 050	100	315	165
51303	45	2	63 918	2 845 000	-	2 845 000	0,4778	35 363	2 411	100	371	165
51304	59	2	59 761	3 545 000	180 000	3 725 000	0,6367	46 470	3 213	100	494	165
61301	93	4	55 609	5 195 000	-	5 195 000	1,0028	72 045	5 060	100	779	165
61302	55	2	57 954	3 195 000	255 000	3 450 000	0,5918	43 328	2 986	100	459	165
61303	92	4	52 680	4 845 000	-	4 845 000	0,9872	70 958	4 982	100	766	165
71301	96	4	53 890	5 195 000	-	5 195 000	1,0348	74 280	5 222	100	803	165
71302	74	2	51 520	3 795 000	180 000	3 975 000	0,7907	57 225	3 990	100	614	165
11401	30	1	67 446	2 020 000	-	2 020 000	0,3215	24 443	1 622	100	250	165
11402	54	2	58 621	3 145 000	-	3 145 000	0,5759	42 218	2 906	100	447	165
11403	53	2	54 297	2 875 000	150 000	3 025 000	0,5684	41 693	2 868	100	441	165
11404	56	2	58 265	3 285 000	190 000	3 475 000	0,6052	44 265	3 054	100	470	165
11405	96	4	54 908	5 275 000	-	5 275 000	1,0312	74 033	5 204	100	801	165
11406	30	1	67 446	2 020 000	-	2 020 000	0,3215	24 443	1 622	100	250	165
21401	30	1	64 608	1 935 000	-	1 935 000	0,3215	24 443	1 622	100	250	165
21402	94	4	54 720	5 165 000	-	5 165 000	1,0132	72 773	5 113	100	787	165
21403	57	2	59 438	3 385 000	-	3 385 000	0,6113	44 693	3 085	100	475	165
21404	53	2	55 220	2 925 000	150 000	3 075 000	0,5686	41 708	2 869	100	441	165
21405	54	2	58 259	3 125 000	150 000	3 275 000	0,5758	42 210	2 906	100	447	165
21406	30	1	64 608	1 935 000	-	1 935 000	0,3215	24 443	1 622	100	250	165
31401	85	4	56 605	4 825 000	400 000	5 225 000	0,9150	65 910	4 617	100	710	165
31402	88	4	58 499	5 145 000	255 000	5 400 000	0,9441	67 943	4 764	100	733	165
41401	92	4	53 930	4 975 000	250 000	5 225 000	0,9902	71 168	4 997	100	769	165
41402	44	2	66 506	2 895 000	-	2 895 000	0,4673	34 628	2 358	100	363	165
41403	59	2	61 212	3 595 000	180 000	3 775 000	0,6304	46 028	3 181	100	489	165
51401	59	2	59 761	3 545 000	180 000	3 725 000	0,6367	46 470	3 213	100	494	165



51402	38	2	63 293	2 395 000	-	2 395 000	0,4062	30 360	2 050	100	315	165
51403	45	2	60 548	2 695 000	-	2 695 000	0,4778	35 363	2 411	100	371	165
51404	59	2	60 604	3 595 000	180 000	3 775 000	0,6367	46 470	3 213	100	494	165
61401	93	4	56 465	5 275 000	275 000	5 550 000	1,0028	72 045	5 060	100	779	165
61402	55	2	58 861	3 245 000	155 000	3 400 000	0,5918	43 328	2 986	100	459	165
61403	92	4	53 550	4 925 000	250 000	5 175 000	0,9872	70 958	4 982	100	766	165
71401	96	4	54 720	5 275 000	275 000	5 550 000	1,0348	74 280	5 222	100	803	165
71402	74	2	52 199	3 845 000	-	3 845 000	0,7907	57 225	3 990	100	614	165
11501	30	1	68 280	2 045 000	-	2 045 000	0,3215	24 443	1 622	100	250	165
11502	54	2	59 553	3 195 000	-	3 195 000	0,5759	42 218	2 906	100	447	165
11503	53	2	55 241	2 925 000	-	2 925 000	0,5684	41 693	2 868	100	441	165
11504	56	2	59 152	3 335 000	165 000	3 500 000	0,6052	44 265	3 054	100	470	165
11505	96	4	56 157	5 395 000	-	5 395 000	1,0312	74 033	5 204	100	801	165
11506	30	1	68 280	2 045 000	-	2 045 000	0,3215	24 443	1 622	100	250	165
21501	30	1	65 442	1 960 000	-	1 960 000	0,3215	24 443	1 622	100	250	165
21502	94	4	56 044	5 290 000	-	5 290 000	1,0132	72 773	5 113	100	787	165
21503	57	2	60 316	3 435 000	-	3 435 000	0,6113	44 693	3 085	100	475	165
21504	53	2	56 164	2 975 000	-	2 975 000	0,5686	41 708	2 869	100	441	165
21505	54	2	59 191	3 175 000	-	3 175 000	0,5758	42 210	2 906	100	447	165
21506	30	1	65 442	1 960 000	-	1 960 000	0,3215	24 443	1 622	100	250	165
31501	85	4	58 071	4 950 000	375 000	5 325 000	0,9150	65 910	4 617	100	710	165
31502	88	4	59 920	5 270 000	230 000	5 500 000	0,9441	67 943	4 764	100	733	165
41501	92	4	55 285	5 100 000	-	5 100 000	0,9902	71 168	4 997	100	769	165
41502	44	2	67 654	2 945 000	-	2 945 000	0,4673	34 628	2 358	100	363	165
41503	59	2	62 064	3 645 000	180 000	3 825 000	0,6304	46 028	3 181	100	489	165
51501	59	2	60 593	3 595 000	180 000	3 775 000	0,6369	46 478	3 214	100	494	165
51502	38	2	64 614	2 445 000	-	2 445 000	0,4062	30 360	2 050	100	315	165
51503	45	2	61 672	2 745 000	-	2 745 000	0,4778	35 363	2 411	100	371	165
51504	59	2	61 446	3 645 000	-	3 645 000	0,6367	46 470	3 213	100	494	165
61501	93	4	57 750	5 395 000	-	5 395 000	1,0028	72 045	5 060	100	779	165
61502	55	2	59 757	3 295 000	-	3 295 000	0,5919	43 335	2 987	100	460	165
61503	92	4	55 143	5 050 000	-	5 050 000	0,9830	70 665	4 961	100	763	165
71501	96	4	55 965	5 395 000	-	5 395 000	1,0348	74 280	5 222	100	803	165





71502	74	2	53 557	3 945 000	-	3 945 000	0,7907	57 225	3 990	100	614	165
11601	30	1	69 950	2 095 000	-	2 095 000	0,3215	24 443	1 622	100	250	165
11602	54	2	60 951	3 270 000	-	3 270 000	0,5759	42 218	2 906	100	447	165
11603	53	2	56 185	2 975 000	150 000	3 125 000	0,5684	41 693	2 868	100	441	165
11604	56	2	60 039	3 385 000	190 000	3 575 000	0,6052	44 265	3 054	100	470	165
11605	96	4	56 990	5 475 000	-	5 475 000	1,0312	74 033	5 204	100	801	165
11606	30	1	69 950	2 095 000	-	2 095 000	0,3215	24 443	1 622	100	250	165
21601	30	1	67 112	2 010 000	-	2 010 000	0,3215	24 443	1 622	100	250	165
21602	94	4	56 892	5 370 000	-	5 370 000	1,0132	72 773	5 113	100	787	165
21603	57	2	61 194	3 485 000	-	3 485 000	0,6113	44 693	3 085	100	475	165
21604	53	2	57 108	3 025 000	-	3 025 000	0,5686	41 708	2 869	100	441	165
21605	54	2	60 578	3 250 000	-	3 250 000	0,5759	42 218	2 906	100	447	165
21606	30	1	67 112	2 010 000	-	2 010 000	0,3215	24 443	1 622	100	250	165
31601	85	4	58 951	5 025 000	375 000	5 400 000	0,9150	65 910	4 617	100	710	165
31602	88	4	60 773	5 345 000	355 000	5 700 000	0,9441	67 943	4 764	100	733	165
41601	66	2	67 890	4 495 000	455 000	4 950 000	0,7107	51 638	3 586	100	552	165
41602	87	4	79 510	6 880 000	345 000	7 225 000	0,9288	66 878	4 687	100	721	165
51601	81	3	73 794	5 995 000	-	5 995 000	0,8720	62 910	4 401	100	677	165
51602	88	3	78 059	6 845 000	455 000	7 300 000	0,9413	67 748	4 750	100	731	165
61601	125	5	74 461	9 295 000	930 000	10 225 000	1,3399	95 603	6 762	100	1 040	165
61602	66	2	66 641	4 395 000	-	4 395 000	0,7079	51 443	3 572	100	550	165
71601	96	4	56 795	5 475 000	-	5 475 000	1,0348	74 280	5 222	100	803	165
71602	74	2	54 236	3 995 000	-	3 995 000	0,7907	57 225	3 990	100	614	165
11701	30	1	73 289	2 195 000	-	2 195 000	0,3215	24 443	1 622	100	250	165
11702	54	2	62 349	3 345 000	-	3 345 000	0,5759	42 218	2 906	100	447	165
11703	53	2	58 449	3 075 000	-	3 075 000	0,5647	41 438	2 850	100	438	165
11704	56	2	61 813	3 485 000	-	3 485 000	0,6052	44 265	3 054	100	470	165
11705	96	4	91 159	8 795 000	955 000	9 750 000	1,0356	74 340	5 226	100	804	165
11706	30	1	73 289	2 195 000	-	2 195 000	0,3215	24 443	1 622	100	250	165
21701	30	1	70 451	2 110 000	-	2 110 000	0,3215	24 443	1 622	100	250	165
21702	94	4	58 253	5 495 000	-	5 495 000	1,0125	72 728	5 110	100	786	165
21703	57	2	62 950	3 585 000	-	3 585 000	0,6113	44 693	3 085	100	475	165
21704	53	2	58 996	3 125 000	-	3 125 000	0,5686	41 708	2 869	100	441	165





21705	54	2	61 987	3 325 000	150 000	3 475 000	0,5758	42 210	2 906	100	447	165
21706	30	1	70 451	2 110 000	-	2 110 000	0,3215	24 443	1 622	100	250	165
31701	85	4	60 418	5 150 000	250 000	5 400 000	0,9150	65 910	4 617	100	710	165
31702	88	4	62 194	5 470 000	280 000	5 750 000	0,9441	67 943	4 764	100	733	165
41701	68	3	80 426	5 440 000	-	5 440 000	0,7261	52 710	3 664	100	564	165
51701	114	5	90 023	10 295 000	-	10 295 000	1,2276	87 750	6 195	100	953	165
61701	97	3	93 894	9 150 000	-	9 150 000	1,0460	75 068	5 279	100	812	165
61702	109	4	94 461	10 250 000	-	10 250 000	1,1648	83 363	5 878	100	904	165
11801	94	3	94 819	8 950 000	950 000	9 900 000	1,0132	72 773	5 113	100	787	165
11802	94	3	95 509	8 995 000	-	8 995 000	1,0109	72 615	5 101	100	785	165
21801	130	5	85 418	11 095 000	880 000	11 975 000	1,3943	99 398	7 036	100	1 082	165
21802	94	3	91 131	8 600 000	1 075 000	9 675 000	1,0130	72 758	5 112	100	786	165
31801	131	5	80 317	10 495 000	1 055 000	11 550 000	1,4026	99 983	7 078	100	1 089	165
31802	88	4	63 331	5 570 000	280 000	5 850 000	0,9441	67 943	4 764	100	733	165
31901	166	6	90 103	14 940 000	2 560 000	17 500 000	1,7798	126 338	8 981	100	1 382	165
<b>Summa</b>	<b>9 316</b>		<b>62 909</b>	<b>586 065 000</b>	<b>19 405 000</b>	<b>605 470 000</b>	<b>100,0000</b>	<b>7 262 295</b>	<b>504 622</b>	<b>100</b>	<b>77 634</b>	<b>22 935</b>

### NOT

Årsavgift fördelas efter bostadsrätternas andelstal enligt stadgarna.

Lokaler	Antal	Area, kvm	Årshyra per kvm	Årshyra	Fastigh. skatt
Lokaler	9	937	2 900	2 717 300	229 900
<b>Summa</b>	<b>9</b>	<b>937</b>	<b>2 900</b>	<b>2 717 300</b>	<b>229 900</b>

### NOT

Summering av ytorna inkluderar två decimaler.

## J. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

<b>Intäkter</b>	<b>Belopp</b>	<b>kr/kvm</b>
Årsavgifter	6 055 465	650
Årsavgifter varmvatten	931 600	100
Årsavgifter bredband	275 220	30
Hysesintäkter lokaler exkl. fast.skatt	2 717 300	292
Fastighetsskatt lokaler	229 900	25
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser exkl. fast.skatt	2 116 800	227
Outhyrda lokaler (5% vakans)	-135 865	-15
<b>Summa intäkter</b>	<b>12 190 420</b>	
<b>Kostnader</b>	<b>Belopp</b>	<b>kr/kvm</b>
Driftskostnader	-2 635 502	283
Varmvatten	-931 600	100
Bredband	-275 220	30
Utgifter garage och parkeringsplatser exkl. fast.skatt	-2 116 800	227
Fastighetsavgift bostäder	0	0
Fastighetsskatt lokaler	-229 900	25
Avskrivningar	-10 823 375	1 162
Räntekostnader	-3 766 500	404
<b>Summa kostnader</b>	<b>-20 778 897</b>	
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-8 588 477</b>	
Avsättning till underhållsfond	136 000	

<b>Kassaflöde</b>	<b>Belopp</b>	<b>kr/kvm</b>
Summa intäkter	12 190 420	
Summa kostnader	-20 778 897	
Lägg tillbaka avskrivningar	10 823 375	
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>2 234 898</b>	
Amortering	-1 395 000	150
<b>Summa kassaflöde (exkl. förändring av rörelsekapital)</b>	<b>839 898</b>	

#### **NOT**

Vid beräkning av resultat och kassaflöde beräknas inte driftreserven förbrukas.



## K. EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1-16

### RESULTATPROGNOS

Intäkter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
Årsavgifter	6 055 465	6 176 574	6 300 106	6 426 108	6 554 630	6 685 723	6 819 437	6 955 826	7 094 942	7 236 841	7 381 578	7 529 210	7 679 794	7 833 390	7 990 057	8 149 859
Årsavgifter varmvatten	931 600	950 232	969 237	988 621	1 008 394	1 028 562	1 049 133	1 070 116	1 091 518	1 113 348	1 135 615	1 158 328	1 181 494	1 205 124	1 229 226	1 253 811
Årsavgifter bredband	275 220	280 724	286 339	292 066	297 907	303 865	309 942	316 141	322 464	328 913	335 492	342 201	349 046	356 026	363 147	370 410
Hysesintäkter lokaler exkl. fast.skatt	2 717 300	2 771 646	2 827 079	2 883 620	2 941 293	3 000 119	3 060 121	3 121 324	3 183 750	3 247 425	3 312 374	3 378 621	3 446 193	3 515 117	3 585 420	3 657 128
Fastighetsskatt lokaler	229 900	234 498	239 188	243 972	248 851	253 828	258 905	264 083	269 364	274 752	280 247	285 852	291 569	297 400	303 348	309 415
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser exkl. fast.skatt	2 116 800	2 159 136	2 202 319	2 246 365	2 291 292	2 337 118	2 383 861	2 431 538	2 480 169	2 529 772	2 580 367	2 631 975	2 684 614	2 738 307	2 793 073	2 848 934
Outhyrda lokaler (5% vakans)	-135 865	-138 582	-141 354	-144 181	-147 065	-150 006	-153 006	-156 066	-159 188	-162 371	-165 619	-168 931	-172 310	-175 756	-179 271	-182 856
<b>Summa intäkter</b>	<b>12 190 420</b>	<b>12 434 228</b>	<b>12 682 913</b>	<b>12 936 571</b>	<b>13 195 303</b>	<b>13 459 209</b>	<b>13 728 393</b>	<b>14 002 961</b>	<b>14 283 020</b>	<b>14 568 680</b>	<b>14 860 054</b>	<b>15 157 255</b>	<b>15 460 400</b>	<b>15 769 608</b>	<b>16 085 000</b>	<b>16 406 700</b>
<b>Kostnader</b>	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>	<b>År 6</b>	<b>År 7</b>	<b>År 8</b>	<b>År 9</b>	<b>År 10</b>	<b>År 11</b>	<b>År 12</b>	<b>År 13</b>	<b>År 14</b>	<b>År 15</b>	<b>År 16</b>
Driftskostnader	-2 635 502	-2 688 212	-2 741 976	-2 796 815	-2 852 752	-2 909 807	-2 968 003	-3 027 363	-3 087 910	-3 149 668	-3 212 662	-3 276 915	-3 342 453	-3 409 302	-3 477 488	-3 547 038
Varmvatten	-931 600	-950 232	-969 237	-988 621	-1 008 394	-1 028 562	-1 049 133	-1 070 116	-1 091 518	-1 113 348	-1 135 615	-1 158 328	-1 181 494	-1 205 124	-1 229 226	-1 253 811
Bredband	-275 220	-280 724	-286 339	-292 066	-297 907	-303 865	-309 942	-316 141	-322 464	-328 913	-335 492	-342 201	-349 046	-356 026	-363 147	-370 410
Utgifter garage och parkeringsplatser exkl. fast.skatt	-2 116 800	-2 159 136	-2 202 319	-2 246 365	-2 291 292	-2 337 118	-2 383 861	-2 431 538	-2 480 169	-2 529 772	-2 580 367	-2 631 975	-2 684 614	-2 738 307	-2 793 073	-2 848 934
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-273 318
Fastighetsskatt lokaler	-229 900	-234 498	-239 188	-243 972	-248 851	-253 828	-258 905	-264 083	-269 364	-274 752	-280 247	-285 852	-291 569	-297 400	-303 348	-309 415
Avskrivningar	-10 823 375	-10 823 375	-10 823 375	-10 823 375	-10 823 375	-10 823 375	-10 823 375	-10 823 375	-10 823 375	-10 823 375	-10 823 375	-10 823 375	-10 823 375	-10 823 375	-10 823 375	-10 823 375
Räntekostnader	-3 766 500	-3 728 835	-3 690 153	-3 650 427	-3 609 628	-3 567 727	-3 524 695	-3 480 502	-3 435 115	-3 388 502	-3 340 631	-3 291 468	-3 240 977	-3 189 123	-3 135 869	-3 081 177
<b>Summa kostnader</b>	<b>-20 778 897</b>	<b>-20 865 012</b>	<b>-20 952 586</b>	<b>-21 041 641</b>	<b>-21 132 199</b>	<b>-21 224 282</b>	<b>-21 317 914</b>	<b>-21 413 117</b>	<b>-21 509 915</b>	<b>-21 608 331</b>	<b>-21 708 389</b>	<b>-21 810 113</b>	<b>-21 913 528</b>	<b>-22 018 657</b>	<b>-22 125 526</b>	<b>-22 507 477</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-8 588 477</b>	<b>-8 430 784</b>	<b>-8 269 673</b>	<b>-8 105 070</b>	<b>-7 936 896</b>	<b>-7 765 073</b>	<b>-7 589 521</b>	<b>-7 410 156</b>	<b>-7 226 895</b>	<b>-7 039 650</b>	<b>-6 848 335</b>	<b>-6 652 858</b>	<b>-6 453 128</b>	<b>-6 249 049</b>	<b>-6 040 526</b>	<b>-6 100 777</b>
Avsättning till underhållsfond	136 000	155 133	176 957	201 852	230 249	262 641	299 590	341 737	389 813	444 653	507 208	578 563	659 957	752 801	858 707	979 511





## KASSAFLÖDESPROGNOS

Kassaflöden	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
Summa intäkter	12 190 420	12 434 228	12 682 913	12 936 571	13 195 303	13 459 209	13 728 393	14 002 961	14 283 020	14 568 680	14 860 054	15 157 255	15 460 400	15 769 608	16 085 000	16 406 700
Summa kostnader	-20 778 897	-20 865 012	-20 952 586	-21 041 641	-21 132 199	-21 224 282	-21 317 914	-21 413 117	-21 509 915	-21 608 331	-21 708 389	-21 810 113	-21 913 528	-22 018 657	-22 125 526	-22 507 477
Lägg tillbaka avskrivningar	10 823 375	10 823 375	10 823 375	10 823 375	10 823 375	10 823 375	10 823 375	10 823 375	10 823 375	10 823 375	10 823 375	10 823 375	10 823 375	10 823 375	10 823 375	10 823 375
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>2 234 898</b>	<b>2 392 591</b>	<b>2 553 702</b>	<b>2 718 305</b>	<b>2 886 479</b>	<b>3 058 302</b>	<b>3 233 854</b>	<b>3 413 219</b>	<b>3 596 480</b>	<b>3 783 724</b>	<b>3 975 040</b>	<b>4 170 517</b>	<b>4 370 247</b>	<b>4 574 326</b>	<b>4 782 849</b>	<b>4 722 598</b>
Amortering	-1 395 000	-1 432 665	-1 471 347	-1 511 073	-1 551 872	-1 593 773	-1 636 805	-1 680 998	-1 726 385	-1 772 998	-1 820 869	-1 870 032	-1 920 523	-1 972 377	-2 025 631	-2 080 323
<b>Summa kassaflöde (exkl. förändring av rörelsekapital)</b>	<b>839 898</b>	<b>959 926</b>	<b>1 082 355</b>	<b>1 207 232</b>	<b>1 334 607</b>	<b>1 464 529</b>	<b>1 597 049</b>	<b>1 732 220</b>	<b>1 870 095</b>	<b>2 010 727</b>	<b>2 154 171</b>	<b>2 300 485</b>	<b>2 449 724</b>	<b>2 601 949</b>	<b>2 757 218</b>	<b>2 642 275</b>
Initial kassa	0															
Ackumulerad kassa	839 898	1 799 825	2 882 180	4 089 412	5 424 018	6 888 547	8 485 597	10 217 817	12 087 912	14 098 638	16 252 810	18 553 294	21 003 019	23 604 967	26 362 185	29 004 460
Avskrivning + avsättning till underhållsfond	10 959 375	10 978 508	11 000 332	11 025 227	11 053 624	11 086 016	11 122 965	11 165 112	11 213 188	11 268 028	11 330 583	11 401 938	11 483 332	11 576 176	11 682 081	11 802 886
<b>Prognosförutsättningar</b>																
Räntesats föreningslån	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Bostadsrättsarea, kvm	9 316	9 316	9 316	9 316	9 316	9 316	9 316	9 316	9 316	9 316	9 316	9 316	9 316	9 316	9 316	9 316



## L. KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-16

Årsavgiftens påverkan av olika ränte- och inflationsnivåer	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
<b>Enligt ekonomisk prognos</b>																
Årsavgift inklusive varmvatten och bredband	7 262 285	7 407 531	7 555 681	7 706 795	7 860 931	8 018 149	8 178 512	8 342 083	8 508 924	8 679 103	8 852 685	9 029 739	9 210 333	9 394 540	9 582 431	9 774 079
Per kvm BOA i genomsnitt	780	795	811	827	844	861	878	895	913	932	950	969	989	1 008	1 029	1 049
<b>1% ökad ränta på föreningslånen</b>																
Årsavgift inklusive varmvatten och bredband	8 657 285	8 788 581	8 922 405	9 058 805	9 197 830	9 339 530	9 483 955	9 631 157	9 781 189	9 934 104	10 089 956	10 248 801	10 410 695	10 575 697	10 743 864	10 915 256
Per kvm BOA i genomsnitt	929	943	958	972	987	1 003	1 018	1 034	1 050	1 066	1 083	1 100	1 118	1 135	1 153	1 172
<b>2% ökad ränta på föreningslånen</b>																
Årsavgift inklusive varmvatten och bredband	10 052 285	10 169 631	10 289 128	10 410 815	10 534 729	10 660 910	10 789 398	10 920 232	11 053 454	11 189 104	11 327 227	11 467 863	11 611 057	11 756 853	11 905 296	12 056 432
Per kvm BOA i genomsnitt	1 079	1 092	1 104	1 118	1 131	1 144	1 158	1 172	1 187	1 201	1 216	1 231	1 246	1 262	1 278	1 294
<b>1% minskad ränta på föreningslånen</b>																
Årsavgift inklusive varmvatten och bredband	5 867 285	6 026 481	6 188 958	6 354 785	6 524 032	6 696 769	6 873 070	7 053 008	7 236 660	7 424 102	7 615 414	7 810 676	8 009 972	8 213 383	8 420 998	8 632 903
Per kvm BOA i genomsnitt	630	647	664	682	700	719	738	757	777	797	817	838	860	882	904	927
<b>1% ökad inflation</b>																
Årsavgift inklusive varmvatten och bredband	7 274 894	7 420 392	7 568 800	7 720 176	7 874 579	8 032 071	8 192 712	8 356 566	8 523 698	8 694 172	8 868 055	9 045 416	9 226 324	9 410 851	9 599 068	9 793 782
Per kvm BOA i genomsnitt	781	797	812	829	845	862	879	897	915	933	952	971	990	1 010	1 030	1 051
<b>1% minskad inflation</b>																
Årsavgift inklusive varmvatten och bredband	7 249 676	7 394 670	7 542 563	7 693 414	7 847 283	8 004 228	8 164 313	8 327 599	8 494 151	8 664 034	8 837 315	9 014 061	9 194 342	9 378 229	9 565 794	9 754 376
Per kvm BOA i genomsnitt	778	794	810	826	842	859	876	894	912	930	949	968	987	1 007	1 027	1 047

### NOT

Hänsyn har inte tagit till amortering vid beräkningen av räntekänsligheten. Analysen återspeglar en matematisk uppställning vid olika ränte- och inflationsantaganden. Känslighetsanalysen är framräknad utifrån den räntesats som anges i den ekonomiska planen och har därmed en räntemarginal mot gällande marknadsräntor.

Utfallet av årsavgifterna är bl.a. beroende av de räntesatser som fastställs vid den slutliga finansieringen.

Känslighetsanalysen bygger på principen att Föreningen ska vara i samma likvida situation oaktat förändringar i räntekostnader respektive förändringar av poster som beror av inflationen. Förändringar i räntekostnader och poster som beror på inflationen slår därmed direkt på årsavgiften.

## M. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Medlem som innehar bostadsrätt ska erlægga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till Föreningen. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Styrelsen har uppdraget att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att Föreningens ekonomi ska vara tillfredställande.

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten i gott skick enligt Föreningens stadgar. Detta gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt lägenhetsförråd.

Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavarna hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenadbesiktningar, utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan arbetena på Fastigheterna i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning ska Föreningens tillgångar skiftas på sätt som Föreningens stadgar föreskriver. I övrigt hänvisas till Föreningens stadgar.

Undertecknandet sker digitalt.



Joakim Jakobsson



Leif Graaf



Per Jutner

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Stadsporten i Nacka, org nr: 769634-3362.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av planen är uppfyllda. Uppgifterna i planen avser en beräknad anskaffningskostnad.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar, bilder och samtal med kontrollansvarig. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Detta intyg undertecknas digitalt



Jur kand Urban Wiman



Advokat Kjell Karlsson



**BILAGA**  
**till granskningsintyg avseende ekonomisk plan för**  
**Bostadsrättsföreningen Stadsporren i Nacka**  
**Org nr 769634-3362**

**Sammanställning tillgängliga handlingar:**

1. Reg bevis föreningen, 2021 05 03
2. Stadgar för föreningen, 2019 02 14
3. Reg bevis Vikdalsvägen Fastighets AB, 2021 05 03
4. FDS-utdrag för Nacka Sicklaön 134:29 och 130:30, 2021 05 03
5. Aktieöverlåtelseavtal avseende Vikdalsvägen Fastighets AB, 2020 04 16
6. Aktiebok Vikdalsvägen Fastighets AB, senast notering 2020 04 16
7. Ansökan till lantmäteriet om tredimensionell fastighetsbildning, m m inkl uppdaterat ritningsunderlag, 2019 03 01 och 2020 03 30
8. Entreprenadavtal, 2021 04 02
9. Överlåtelse av entreprenadavtal, 2020 04 16
10. Arkitektritningar, 2021 04 19
11. Teknisk beskrivning, odaterad
12. Rumsbeskrivning 2019 10 09
13. Startbesked, 2020 03 23
14. Tidplan, 2021 01 19
15. Finansieringsoffert, 2021 04 20
16. Utkast till hyresavtal angående parkeringsplatser, odaterat
17. Beräkning av taxeringsvärden, 2021 04 29
18. Gruppanslutningsavtal Telenor, 2020 10 26
19. Sammanställning av tecknade förhandsavtal, odaterad
20. Hyreskontrakt (4 st) för lokaler, 2020 12 31, 2020 10 01, 2020 12 18 o 2020 10 21
21. Foton över byggnationen
22. Översiktsbilder - illustrationer, odaterat
23. Intygsgiven kostnadskalkyl, 2019 12 17
24. Skiss över MC-platser, odaterad
25. Bekräftelse från entreprenören, 2021 05 07
26. Tilläggsavtal 1 till aktieöverlåtelseavtalet, maj 2021

# Verification

Transaction 09222115557446502562

## Document

BRF Stadssporten EK plan + intyg

Main document

21 pages

Initiated on 2021-05-07 15:45:07 CEST (+0200) by

Alexander Fagerlund (AF)

Finalised on 2021-05-11 15:43:40 CEST (+0200)

## Initiator

Alexander Fagerlund (AF)

Storstaden Bostad

avtal@storstadenbostad.se

+0841000800

## Signing parties

Leif Graaf (LG)

ID number 7108240677

leif.graaf@storstadenbostad.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'L. Graaf', written over a horizontal line.

The name returned by Swedish BankID was "LEIF GRAAF"

Signed 2021-05-11 14:49:24 CEST (+0200)

Per Jutner (PJ)

ID number 197012250150

per.jutner@storstadenbostad.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Per Jutner', written over a horizontal line.

The name returned by Swedish BankID was "Per Arne Jutner"

Signed 2021-05-08 08:58:58 CEST (+0200)

Joakim Jakobsson (JJ)

ID number 198401270353

joakim.jakobsson@abentor.se



Kjell Karlsson (KK)

ID number 196103300197

kjell.karlsson@advokatdelta.se



# Verification

Transaction 09222115557446502562



*The name returned by Swedish BankID was "Joakim Per Oskar Jakobsson"*

*Signed 2021-05-11 15:12:02 CEST (+0200)*



*The name returned by Swedish BankID was "KJELL KARLSSON"*

*Signed 2021-05-11 15:43:40 CEST (+0200)*

Urban Wiman (UW)

*ID number 500519-7651*

*wiman@juristwiman.se*



*The name returned by Swedish BankID was "URBAN WIMAN"*

*Signed 2021-05-11 15:38:35 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

