

# EKONOMISK PLAN

## FÖR

# BRF TRÅSÄTTRAHÖJDEN

Org. nr. 769639-2195

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|     |                                                                    |    |
|-----|--------------------------------------------------------------------|----|
| 1   | Allmänna förutsättningar                                           | 2  |
| 2   | Beskrivning av fastighet och byggnad                               | 3  |
| 2.1 | Fastighetens beteckning, areal m.m.                                | 3  |
| 2.2 | Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning | 3  |
| 2.3 | Lägenhetsbeskrivning                                               | 4  |
| 2.4 | Underhållsbehov samt kostnader för renoveringar                    | 5  |
| 2.5 | Kostnader för andra åtgärder av betydelse                          | 5  |
| 2.6 | Försäkring                                                         | 5  |
| 2.7 | Taxeringsvärde                                                     | 6  |
| 3   | Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten                       | 6  |
| 4   | Finansiering                                                       | 7  |
| 4.1 | Finansieringsplan                                                  | 7  |
| 4.2 | Amortering                                                         | 7  |
| 5   | Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget                 | 7  |
| 5.1 | Kapital - och driftskostnader                                      | 8  |
| 5.2 | Föreningens intäkter                                               | 8  |
| 6   | Andelstal, insatser, årsavgifter, Nyckeltal                        | 9  |
| 6.1 | Nyckeltal                                                          | 11 |
| 7   | Särskilda förhållanden                                             | 12 |

### Bilaga 1. Prognos och känslighetsanalys

## 1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tråsättrahöjden, org. nr. 769639-2195, med säte i Österåkers kommun registrerades hos Bolagsverket 2020-11-02. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen kommer att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

Föreningen har för avsikt att under 2021 uppföra åtta parhus med tillhörande förråd. Föreningen omfattar 16 bostadsrättslägenheter med en boarea på totalt 1 468 kvm. Upplåtelse av bostadsrätterna sker med start i augusti 2021 och inflyttningen är planerad att ske under januari 2022. Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Byggnationen upphandlas genom en totalentreprenad med BELSTROJ AB.

Vivioo Inkluderande Venture Holding AB org. nr: 559255–7895, har genom en garantiutfästelse garanterat föreningens totala anskaffningskostnad för fastighet och entreprenad, samt kostnaden för eventuellt osålda lägenheter.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har föreningens styrelse upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader och övriga beräkningar grundar sig på de bedömningar som var kända vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Bedömningarna avser förhållandet efter att slutlig finansiering av föreningens fastighetslån har skett.

## 2 BESKRIVNING AV FASTIGHET OCH BYGGNAD

### 2.1 FASTIGHETENS BETECKNING, AREAL M.M.

|                   |                                                       |
|-------------------|-------------------------------------------------------|
| Beteckning:       | Österåker Tråsättra 1:883                             |
| Adress:           | Åkerhielms Väg 45A-B, 47 A-D, 49 A-D, 51 A-D, 53 A-B  |
| Kommun:           | Österåkers kommun                                     |
| Upplåtelseform:   | Äganderätt                                            |
| Markareal:        | 3 849 kvm                                             |
| Lägenhetsarea:    | 1 468 kvm                                             |
| Antal lägenheter: | 16st                                                  |
| Byggnadsår:       | 2021                                                  |
| GA:               | Fastigheten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning |
| Samfällighet:     | Fastigheten ingår inte i någon samfällighet           |
| Servitut:         | Avtalsservitut 2017-08-10 D-2017-00333329:1           |
| Detaljplan:       | Valsjöskogen etapp 1 2014-06-16 Akt 0117-P15/4        |
| Bygglov beviljat: | 2021-02-02                                            |

## 2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

|                  |                                                           |
|------------------|-----------------------------------------------------------|
| Grundläggning:   | Betongplatta på mark.                                     |
| Stomme:          | Trästomme                                                 |
| Mellanbjälklag:  | Träbjälklag.                                              |
| Ytterväggar:     | Träfasad                                                  |
| Yttertak:        | Lackerad stålplåt                                         |
| Fönster:         | Trä                                                       |
| Parkering:       | 1 parkering per bostadsrätt samt gästparkering.           |
| Vatten/avlopp:   | Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. |
| Uppvärmning:     | Vattenburen golvvärme.                                    |
| Ventilation:     | Frånluftsvärmepump NIBE F-730                             |
| Avfall:          | Gemensamt sopkärl inom föreningens fastighet.             |
| Lägenhetsförråd: | Oisolerat förråd, ca 3kvm                                 |
| Tv/bredband:     | Fastigheten är ansluten till Österåker kommuns stadsnät.  |

## 2.3 LÄGENHETSBEKRIVNING

|                    |                                                                                                                                                                |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Innertak:          | Målade tak.                                                                                                                                                    |
| Innerväggar:       | Målade väggar                                                                                                                                                  |
| Innerdörrar:       | Ljusgrå släta, fabriksmålade.                                                                                                                                  |
| Foder och lister:  | Målade foder och lister.                                                                                                                                       |
| Golv:              | Plankparkett, vitvaxad furu. Klinkergolv vid ytterdörr                                                                                                         |
| Garderob:          | Målade släta.                                                                                                                                                  |
| KÖK:               | Släta målade skåp som standard samt bänkskiva och stänkskydd i grå kalksten. Induktionshäll, spisfläkt, ugn, mikrovågsugn, kyl, frys Diskmaskin.               |
| Badrum/tvättstuga: | Kaklade väggar och klinkergolv med golvvärme. Wc, dusch, tvättställskommod, badrumsskåp med spegel och belysning. Tvättmaskin, torktumlare, handdukstork (el). |
| WC:                | Kaklade väggar och klinkergolv med golvvärme. Wc, tvättställskommod, badrumsskåp med spegel.                                                                   |

## 2.4 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR RENOVERINGAR

Byggnaderna är helt nya och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida renoveringar och ombyggnadsbehov görs en årligen en avsättning till underhållsfond med 40 kr per kvm, se avsnitt 5.1 nedan.

Bostadsrättshavarna svarar enligt föreningens stadgar för det invändiga underhållet av lägenheterna.

## 2.5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

## 2.6 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad och försäkringen inkludera en styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättshavarna ska själva teckna en hemförsäkring med tillhörande bostadsrättstillägg.

## 2.7 TAXERINGSVÄRDE

Ett taxeringsvärde har ännu inte fastställts men har, enligt Skatteverkets regler för allmänna fastighetstaxeringen för år 2021 – 2023, beräknats till 31 791 000 kr, varav 9 728 000 kr avser mark och 22 063 000 kr avser byggnad.

Beräkningen av taxeringsvärdet har skett enligt Skatteverkets schablon för det värdeområde fastigheten är belägen inom. Avvikelser mellan det beräknade taxeringsvärdet och Skatteverkets fastställda taxeringsvärde kan därför komma att ske. Fastigheten antas få typkod 220.

Bostadsdelen i nyproducerade byggnader är enligt gällande regelverk befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 kommer fastighetsavgift att behöva erläggas, se närmare prognos och känslighetsanalys, Bilaga 1.

### 3 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Föreningen har förvärvat fastigheten genom förvärv av samtliga aktier i INKLD Tråsättra AB som i sin tur ägde Fastigheten Tråsättra 1:883. Fastigheten överläts sedan till föreningen genom en internttransaktion från bolaget.

Överlåtelse av fastighet mellan bolag har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall föreningen i framtiden skulle överlåta fastigheten kommer det skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Fastigheten kommer under och efter byggnationen att utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

|                                           |                      |
|-------------------------------------------|----------------------|
| Köpeskilling mark och aktier*             | 21 647 708           |
| Entreprenadkostnad & byggherrekostnader** | 47 502 000           |
| Lagfart & Pantbrev                        | 420 292              |
| <b>Summa</b>                              | <b>69 570 000 kr</b> |
| Dispositionsfond                          | 50 000               |
| <b>Summa</b>                              | <b>69 620 000 kr</b> |

\*Varav det skattemässiga värdet är 4 497 833 kr

\*\*Entreprenadform: totalentreprenad

Den totala anskaffningskostnaden om 69 570 000 kr är garanterad enligt en garantiutfästelse utställd av Vivioo Inkluderande Venture Holding AB.

### 4 FINANSIERING

#### 4.1 FINANSIERINGSPLAN

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| Föreningens beräknade fastighetslån* | 17 600 000           |
| Medlemmarnas insatser vid förvärv    | 41 616 000           |
| Upplåtelseavgifter                   | 10 404 000           |
| <b>Summa</b>                         | <b>69 620 000 kr</b> |

\*Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

#### 4.2 AMORTERING

Föreningen har för avsikt att amortera fastighetslånen med 1 % per år, vilket motsvarar 176 000 kr per år, se närmare i Bilaga 1.

## 5 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Föreningen kommer, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1), att göra avskrivningar på byggnadens anskaffningsvärde. Den årliga avskrivningen beräknas uppgå till ca 1 % av byggnadens anskaffningsvärde, vilket motsvarar ca 401 140 kr per år. Avskrivningen kommer inte att påverka föreningens likviditet och anges därför inte i punkten 5.1 nedan.

Fastighetens löpande renoveringar finansieras genom tidigare avsättningar till underhållsfond.

### 5.1 KAPITAL - OCH DRIFTSKOSTNADER

#### Kapitalkostnad

|                                            |         |
|--------------------------------------------|---------|
| Räntekostnad, räknat med snittränta om 2 % | 352 000 |
|--------------------------------------------|---------|

|            |         |
|------------|---------|
| Amortering | 176 000 |
|------------|---------|

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| <b>Driftskostnader*</b> | <b>142 000</b> |
|-------------------------|----------------|

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| Ekonomisk förvaltning | 45 000 |
|-----------------------|--------|

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Renhållning/Sophämtning | 47 000 |
|-------------------------|--------|

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Löpande underhåll | 10 000 |
|-------------------|--------|

|            |        |
|------------|--------|
| Försäkring | 30 000 |
|------------|--------|

|        |        |
|--------|--------|
| Övrigt | 10 000 |
|--------|--------|

|                 |   |
|-----------------|---|
| Fastighetsskatt | 0 |
|-----------------|---|

|                                        |        |
|----------------------------------------|--------|
| Avsättning underhåll (40 kr per kvm)** | 58 720 |
|----------------------------------------|--------|

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| <b>Summa kostnader</b> | <b>728 720 kr</b> |
|------------------------|-------------------|

\* Driftkostnaderna har uppskattats och jämförelse har gjorts med likvärdiga objekt. Den faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det uppskattade värdet.

\*\* Enligt föreningens stadgar § 47 ska en fond bildas för yttre underhåll med minst 0,1% av taxeringsvärdet.

### 5.2 FÖRENINGENS INTÄKTER

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Årsavgifter medlemmar | 728 720 |
|-----------------------|---------|

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| <b>Summa intäkter</b> | <b>728 720 kr</b> |
|-----------------------|-------------------|

## 6 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER, NYCKELTAL

| Lgh       | Rum & | Area           | Andelstal      | Insats            | Upplåtelse        | Totalt            | Årsavgift     |
|-----------|-------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| nr        | Kök   | m <sup>2</sup> | %              | kr                | kr                | kr                | kr/mån        |
| 1001      | 4     | 94             | 6,4033%        | 2 636 000         | 659 000           | 3 295 000         | 3 888         |
| 1002      | 4     | 94             | 6,4033%        | 2 636 000         | 659 000           | 3 295 000         | 3 888         |
| 2001      | 4     | 94             | 6,4033%        | 2 716 000         | 679 000           | 3 395 000         | 3 888         |
| 2002      | 4     | 94             | 6,4033%        | 2 636 000         | 659 000           | 3 295 000         | 3 888         |
| 3001      | 4     | 94             | 6,4033%        | 2 636 000         | 659 000           | 3 295 000         | 3 888         |
| 3002      | 4     | 94             | 6,4033%        | 2 716 000         | 679 000           | 3 395 000         | 3 888         |
| 4001      | 4     | 94             | 6,4033%        | 2 716 000         | 679 000           | 3 395 000         | 3 888         |
| 4002      | 4     | 94             | 6,4033%        | 2 636 000         | 659 000           | 3 295 000         | 3 888         |
| 5001      | 4     | 82             | 5,5858%        | 2 316 000         | 579 000           | 2 895 000         | 3 392         |
| 5002      | 4     | 94             | 6,4033%        | 2 716 000         | 679 000           | 3 395 000         | 3 888         |
| 6001      | 4     | 94             | 6,4033%        | 2 716 000         | 679 000           | 3 395 000         | 3 888         |
| 6002      | 4     | 94             | 6,4033%        | 2 636 000         | 659 000           | 3 295 000         | 3 888         |
| 7001      | 4     | 94             | 6,4033%        | 2 636 000         | 659 000           | 3 295 000         | 3 888         |
| 7002      | 4     | 94             | 6,4033%        | 2 636 000         | 659 000           | 3 295 000         | 3 888         |
| 8001      | 4     | 82             | 5,5858%        | 2 316 000         | 579 000           | 2 895 000         | 3 392         |
| 8002      | 4     | 82             | 5,5858%        | 2 316 000         | 579 000           | 2 895 000         | 3 392         |
| <b>16</b> |       | <b>1 468</b>   | <b>100,00%</b> | <b>41 616 000</b> | <b>10 404 000</b> | <b>52 020 000</b> | <b>60 727</b> |

Kostnaden för hushållsel, tv-bredband, uppvärmning, vatten och hemförsäkring ingår inte i årsavgiften ovan.

Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften.

| Area | Värmekostnad<br>kr/mån | Hushållsel<br>kr/mån | Vatten<br>kr/månad | Tv/bredband<br>kr/mån | Försäkring<br>kr/mån |
|------|------------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|----------------------|
| 82   | 500                    | 420                  | 245                | 295                   | 307                  |
| 94   | 580                    | 470                  | 274                | 295                   | 352                  |

## 6.1 NYCKELTAL

|                                                  |           |
|--------------------------------------------------|-----------|
| Insats och upplåtelse i snitt per m <sup>2</sup> | 35 436 kr |
| Driftkostnad i snitt per m <sup>2</sup>          | 97 kr     |
| Årsavgift i snitt per m <sup>2</sup> /år         | 497 kr    |
| Anskaffningskostnad per m <sup>2</sup>           | 47 391 kr |
| Föreningslån per m <sup>2</sup>                  | 11 989 kr |
| Avsättning underhållsfond per m <sup>2</sup>     | 40 kr     |
| Avskrivningar per m <sup>2</sup>                 | 273 kr    |
| Kassaflöde per m <sup>2</sup>                    | 40 kr     |

## 7 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
- B. Medlem i föreningen som innehar bostadsrätt ska erlagga en insats och årsavgift enligt föregående sammanställning. Styrelsen beslutar om och fastställer årsavgiften i föreningen. Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal motsvarar den del av föreningens utgifter och avsättning till fonder som belöper på lägenheten.
- C. Lägenhetens area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2009. Mindre förändringar av arean kan dock förekomma. Mindre förändringar i utformning inklusive takhöjd samt avvikelser gällande lägenhetsarean om +/- 5% kostnadsregleras inte.
- D. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på en föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2§.
- E. Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad enligt föreningens stadgar hålla lägenheten inre i gott skick. Det gäller även mark som ingår i upplåtelsen samt i förekommande fall förråd, uteplats, terrass, balkong och altan.
- F. Sedan lägenhet färdigställts och överlämnats ska bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantarbeten eller andra arbeten som ska utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheten kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren har inte rätt till ersättning eller nedsättning av årsavgift på grund av olägenheter eller kostnader på grund av ovanstående arbeten.
- G. Vid bostadsrättsföreningens upplösning ska föreningens tillgångar skiftas på det sätt som föreskrivs i föreningens stadgar.

Österåker den 18 augusti 2021

**Bostadsrättsföreningen Tråsättrahöjden**

---

Roberth Kennerö Wallin

---

Viktoria Åstrand

---

Pehr Sehr

BILAGA 1 PROGROS

| ÅR                                              | 1          | 2                                                                          | 3          | 4          | 5          | 6          | 7          | 8          | 9          | 10         | 11         | 16          |
|-------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|
| <b>Kapitalkostnader (kr)</b>                    |            |                                                                            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |             |
| Räntor                                          | 352 000    | 348 480                                                                    | 344 960    | 341 440    | 337 920    | 334 400    | 330 880    | 327 360    | 323 840    | 320 320    | 316 800    | 299 200     |
| Avskrivningar                                   | 345 000    | 345 000                                                                    | 345 000    | 345 000    | 345 000    | 345 000    | 345 000    | 345 000    | 345 000    | 345 000    | 345 000    | 345 000     |
| <b>Driftkostnader (kr)</b>                      |            |                                                                            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |             |
| Driftkostnader                                  | 142 000    | 144 840                                                                    | 147 737    | 150 692    | 153 705    | 156 779    | 159 915    | 163 113    | 166 376    | 169 703    | 173 097    | 191 113     |
| Fastighetsskatt/kommunal avgift                 | -          | -                                                                          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | 183 555     |
| <b>Amorteringar/Avsättningar</b>                |            |                                                                            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |             |
| Avsättning underhåll                            | 58 720     | 59 894                                                                     | 61 092     | 62 314     | 63 560     | 64 832     | 66 128     | 67 451     | 68 800     | 70 176     | 71 579     | 79 029      |
| Amortering                                      | 176 000    | 176 000                                                                    | 176 000    | 176 000    | 176 000    | 176 000    | 176 000    | 176 000    | 176 000    | 176 000    | 176 000    | 176 000     |
| <b>Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar</b> |            |                                                                            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |             |
|                                                 | 728 720    | 729 214                                                                    | 729 789    | 730 446    | 731 186    | 732 011    | 732 923    | 733 924    | 735 015    | 736 199    | 737 477    | 928 898     |
| <b>Årsavgift kr/kvm/år</b>                      |            |                                                                            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |             |
|                                                 | 496        | 497                                                                        | 497        | 498        | 498        | 499        | 499        | 500        | 501        | 501        | 502        | 633         |
| Bokfört resultat                                | - 110 280  | - 109 106                                                                  | - 107 908  | - 106 686  | - 105 440  | - 104 168  | - 102 872  | - 101 549  | - 100 200  | - 98 824   | - 97 421   | - 265 971   |
| <b>Nödvändig nivå på årsavgifter</b>            |            |                                                                            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |             |
| Årsavgifter medlemmar                           | 728 720    | 729 214                                                                    | 729 789    | 730 446    | 731 186    | 732 011    | 732 923    | 733 924    | 735 015    | 736 199    | 737 477    | 928 898     |
| <b>Kassaflöde</b>                               |            |                                                                            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |             |
| Intäkter                                        | 728 720    | 729 214                                                                    | 729 789    | 730 446    | 731 186    | 732 011    | 732 923    | 733 924    | 735 015    | 736 199    | 737 477    | 928 898     |
| Kostnader                                       | - 839 000  | - 838 320                                                                  | - 837 697  | - 837 132  | - 836 625  | - 836 179  | - 835 795  | - 835 473  | - 835 216  | - 835 023  | - 834 897  | - 1 018 868 |
| Återinförda avskrivningar                       | 345 000    | 345 000                                                                    | 345 000    | 345 000    | 345 000    | 345 000    | 345 000    | 345 000    | 345 000    | 345 000    | 345 000    | 345 000     |
| Kassaflöde för löpande drift                    | 234 720    | 235 894                                                                    | 237 092    | 238 314    | 239 560    | 240 832    | 242 128    | 243 451    | 244 800    | 246 176    | 247 579    | 255 029     |
| Amorteringar                                    | - 176 000  | - 176 000                                                                  | - 176 000  | - 176 000  | - 176 000  | - 176 000  | - 176 000  | - 176 000  | - 176 000  | - 176 000  | - 176 000  | - 176 000   |
| Investeringar                                   |            |                                                                            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |             |
| Summa kassaflöde                                | 58 720     | 59 894                                                                     | 61 092     | 62 314     | 63 560     | 64 832     | 66 128     | 67 451     | 68 800     | 70 176     | 71 579     | 79 029      |
| Ackumulerat kassaflöde                          | 58 720     | 118 614                                                                    | 179 707    | 242 021    | 305 581    | 370 413    | 436 541    | 503 992    | 572 792    | 642 968    | 714 547    | 1 094 499   |
| <b>Prognosförutsättningar</b>                   |            |                                                                            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |             |
| Ränteantagande                                  | 2,00%      | 2,00%                                                                      | 2,00%      | 2,00%      | 2,00%      | 2,00%      | 2,00%      | 2,00%      | 2,00%      | 2,00%      | 2,00%      | 2,00%       |
| Inflationsantagande                             | 2,0%       | gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning |            |            |            |            |            |            |            |            |            |             |
| Hyreshöjning                                    | 2,0%       |                                                                            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |             |
| Taxeringsvärde                                  | 31 791 000 | 32 426 820                                                                 | 33 075 356 | 33 736 864 | 34 411 601 | 35 099 833 | 35 801 829 | 36 517 866 | 37 248 223 | 37 993 188 | 38 753 052 | 42 786 500  |
| Föreningslån                                    | 17 600 000 | 17 424 000                                                                 | 17 248 000 | 17 072 000 | 16 896 000 | 16 720 000 | 16 544 000 | 16 368 000 | 16 192 000 | 16 016 000 | 15 840 000 | 14 960 000  |

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.  
Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 401 140 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSSANALYS

| ÅR                                         | 1   | 2   | 3   | 4   | 5   | 6   | 7   | 8   | 9   | 10  | 11  | 16  |
|--------------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| årsavgift enligt                           | 496 | 497 | 497 | 498 | 498 | 499 | 499 | 500 | 501 | 501 | 502 | 633 |
| ovanstående prognos kr/kvm/år              |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Årsavgifter om:                            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Dagens inflationsnivå och                  |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 1. Dagens räntenivå +1%                    | 496 | 615 | 615 | 614 | 613 | 613 | 612 | 611 | 611 | 611 | 610 | 735 |
| 2. Dagens räntenivå +2%                    | 496 | 734 | 732 | 730 | 728 | 726 | 725 | 723 | 721 | 720 | 718 | 837 |
| 1. Dagens räntenivå - 1%                   | 496 | 378 | 380 | 381 | 383 | 385 | 387 | 388 | 390 | 392 | 394 | 531 |
| 2. Dagens räntenivå - 2%                   | 496 | 259 | 262 | 265 | 268 | 271 | 274 | 277 | 280 | 283 | 287 | 429 |
| Dagens räntenivå och                       |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 1. Dagens inflationsnivå +1%               | 496 | 498 | 500 | 502 | 504 | 506 | 509 | 511 | 514 | 516 | 519 | 681 |
| 2. Dagens inflationsnivå +2%               | 496 | 499 | 503 | 506 | 510 | 514 | 518 | 523 | 528 | 533 | 538 | 737 |
| 1. Dagens inflationsnivå -1%               | 496 | 495 | 494 | 493 | 492 | 491 | 490 | 489 | 489 | 488 | 487 | 590 |
| 2. Dagens inflationsnivå -2%               | 496 | 494 | 492 | 489 | 487 | 484 | 482 | 480 | 477 | 475 | 472 | 553 |

# Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

Ekonomisk plan Brf Träsättrahöjden-sammanslagd (1)

Unikt dokument-id:

190c2ce4-9f85-41cf-b467-29fadf8392e5

Dokumentets fingeravtryck:

4603a7005e215e5c2148d7c54e44240fad39c3770e3c53e29997f055bf60e392  
b696cb64522d26b875b63beea1663cfbcc4085e46a2460726f772c0b505848a

## Undertecknare



pehr Sehr

E-post: Pehr@vivioo.se

Enhet: Mobile Safari 14.1 on iOS 14.6 AP iPhone (smartmobil)

IP nummer: 78.77.197.53

IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID : Pehr  
Kristian Sehr (197908100535)

Betrodd tidsstämpel:  
2021-08-18 16:41:54 UTC



Viktor Åstrand

Restate

E-post: viktor@restate.se

Enhet: Mobile Safari 14.1 on iOS 14.7 AP iPhone (smartmobil)

IP nummer: 213.114.254.70

IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID :  
VIKTORIA ÅSTRAND (197501248202)

Betrodd tidsstämpel:  
2021-08-18 18:24:15 UTC



Roberth Wallin

Restate

E-post: roberth.wallin@restate.se

Enhet: Chrome 92.0 on Windows 10 (dator)

IP nummer: 94.246.64.90

IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Verifierat med inloggning

Betrodd tidsstämpel:  
2021-08-18 16:37:08 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2021-08-18 18:24:15 UTC



## Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Tråsättrahöjden*, organisationsnummer 769639-2195, digitalt daterad 2021-08-18 får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Stockholm 2021  
Digitalt signerad

---

Claes Mörk  
*Jur.kand.*

---

Anders Uby  
*Civ.ek.*

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

### ***Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:***

Kostnadskalkyl 2020-11-03  
Registreringsbevis  
Stadgar  
Fastighetsinformation  
Beräkning av taxeringsvärdet  
Bygglov 2021-02-02, startbesked 2021-03-15  
Bygglövsritningar  
Situationsplan  
Entreprenadavtal med bilagor Belstroj AB, 2021-02-16  
Aktieöverlåtelseavtal 2020-12-17  
Skuldebrev 2020-12-17  
Köpebrev 2020-12-15  
Ansökan om lagfart 2020-12-18  
Låneoffert Länsförsäkringar Stockholm 2021-08-05  
Garanti och utfästelse Venture Holding AB 2021-08-10

# Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

Träsättrahöjden

Unikt dokument-id:

32ae2f88-897d-49e2-bb71-630d17f4fe6a

Dokumentets fingeravtryck:

4133cf77812d3b43b9185fc63931eb5eb675ec342740b3b08d7c83ad21d4c897  
4061a28a8fbc33957daaa1cd60a97ef1da000f3f018bed00dca8180b2b9624c0

## Undertecknare



Anders Uby

E-post: anders.uby@efin.se

Enhet: Chrome 92.0 on Windows 10 (dator)

IP nummer: 213.65.252.194

IP Plats: Nykvarn, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID : Anders  
Olof Uby (196305261130)

Betrodd tidsstämpel:  
2021-08-19 07:16:17 UTC



Claes Mork

E-post: claes.mork@cadmus.se

Enhet: Mobile Safari 14.1 on iOS 14.6 AP iPhone (smartmobil)

IP nummer: 46.230.169.61

IP Plats: Stora Levene, Västra Götaland County, Sweden

Undertecknad med BankID : Claes  
Gunnar Mork (194312271317)

Betrodd tidsstämpel:  
2021-08-19 07:27:06 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2021-08-19 07:27:06 UTC

