



# EKONOMISK PLAN

## HSB Brf Kajen i Nacka

Organisationsnummer: 769631-7721

### Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighet
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av löpande kostnader och intäkter år 1
- F. Nyckeltal

### Bilagor

Lägenhetsförteckning  
Ekonomisk prognos  
Känslighetsanalys

Upprättad 2021-08-30



## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen HSB BRF Kajen i Nacka är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-02-29 och är ansluten till HSB Stockholm.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen skall i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

För inträde i bostadsrättsföreningen krävs medlemskap i HSB Stockholm. Förvärv av bostadsrätt genom upplåtelse erbjuds i första hand medlemmar som bosparar i av HSB anvisat sparsystem

På fastigheteten uppförs nyproduktion av 116 bostadsrättslägenheter fördelat i 3 stycken flerbostadshus med 5-8 våningar samt källare med garage i 2 plan. Lägenheternas storlek varierar från ett till fem rum och kök. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats och föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt. Preliminärt kommer upplåtelse ske under september 2021. Inflyttning beräknas ske etappvis från mars 2022 till december 2022.

Fastigheten, Nacka Skarpnäs 2:23 ägdes av Nackajen Mark AB. Föreningen förvärvade samtliga aktier i bolaget och bolagets enda tillgång var fastigheten. Efter föreningens förvärv likviderades bolaget. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening (Bolagsbildning) har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03 och innebär att om bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar, hela eller del av fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkningen av skattepliktig vinst. Det övertagna skattemässiga värdet uppgår till 43 697 tkr och den latent skatten uppgår till 9 613 tkr.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av HSB Bostad AB, har tecknats Totalentreprenad kontrakt daterat 2018-09-04.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Swedbank.

Avtal har tecknats mellan HSB Bostad AB och HSB BRF Kajen i Nacka där HSB Bostad AB åtar sig att förvärva ej sålda samt avsåga bostadsrättslägenheter.

Insatsgaranti lämnas av HSB Riksförbundet ekonomisk förening.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Fastighetsbeteckning:             | Nacka Skarpnäs 2:23  |
| Adress:                           | Telegrafvägen 30-40<br>132 53 Saltsjö-Boo  |
| Fastigheten (marken) innehas med: | Äganderätt   |
| Fastighetens areal:               | 3 983 m <sup>2</sup>   |
| Bostadsarea BTA <sub>(ot)</sub> : | 13 109 m <sup>2</sup>  |
| Bostadsarea BOA:                  | 8 916 m <sup>2</sup>   |
| Bostadsarea BIA:                  | 185 m <sup>2</sup>   |
| Bostadsarea LOA:                  | 0  |
| Lokal area hyreslokaler:          | 0  |
| Byggnadernas utformning:          | 3 st flerbostadshus  |
| Byggnadsår:                       | 2019-2022  |
| Placering:                        | Byggnaderna uppförs på ett sådant sätt att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. |



### *Bostadslägenheter*

Tre bostadshus om totalt 116 st lägenheter.

### *Hyseslokaler:*

Föreningen saknar hyreslokaler

### *Gemensamma anordningar*

Byggnaden är ansluten till bergvärmeanläggning och uppvärmning sker genom vattenburen radiatorvärme.

Undercentral bergvärme och varmvatten, el central /elrum och fläktrum

Central anläggning för Tv och bredband anknutet till Telenor.

Fastigheten ansluts till det kommunala nätet. Mätning av tappvarmvatten för individuell debitering.

### *Gemensamma utrymmen*

Föreningslokal

Övernattningslägenhet

Träningslokal

Terrass

Bastu/relax

Barnvagns/rullstolsrum

Cykelrum

Grovtvättstuga

Sop/miljörum

Hissar

Garage

### *Gemensamma utrymmen mark*

Gård

### *Servitut/ Ledningsrätt*

Rätt att ha ledning för vatten, spillvatten och dagvatten i Skarpnäs 2:22 (Fyrhusen)

Belastas av servitut för utrymme till förmån för Skarpnäs Ga 15.

Under behandling:

Nya servitut för anslutningar av va, el, fiber, ventilation mm för bergrummet ska bildas.

Nytt servitut för bergrummet att nyttja gångväg på markområdet ovan.

### *Gemensamhetsanläggning/ samfällighet*

Ga:19-20 förvaltas av Telegrafbergets samfällighetsförening. Alla fastigheter i området är delägare.

Ga:15-18 har delägarförvaltning. Fyrhusen, Kajen och Telegrafens fastigheter är delägare.

|                |  |                         |
|----------------|--|-------------------------|
| Skarpnäs ga:15 | Tomrör för fiberledning  | Andelstal 16 603/42 211 |
| Skarpnäs ga:16 | ytparkeringar på gångvägen mot Fyrhusen  | Andelstal 16 603/37 381 |
| Skarpnäs ga:17 | Gångbro, hiss och lokaler (terrass, bastu, relax<br>Möteslokal, gym, konstverk | Andelstal 16 603/37 381 |
| Skarpnäs ga:18 | Hiss, trapphall, entré   | Andelstal 23 794/43 764 |
| Skarpnäs ga:19 | Gångväg, trappor och belysning   | Andelstal 16 603/62 364 |
| Skarpnäs ga:20 | Ledningar för vatten, spill, dagvatten, brandvatten                            | Andelstal 16 603/62 364 |

Under behandling:

Ny ga ska bildas för trappa upp till skogen mellan ALM:s fastigheter. Förvaltas av samfällighetsföreningen.

Ny ga ska bildas för gemensam infart genom garaget i Kajen. Delägarförvaltning.

### Erforderliga lov och tillstånd

Detaljplan laga kraft

2015-10-21

Bygglov laga kraft

2018-09-26

Bolagsverkets tillstånd att upplåta med bostadsrätt kommer att sökas så snart föreskrivet intyg enligt bostadsrättslagen har erhållits.

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Grundläggning:             | Plintar/självbärande platta                                  |
| Mellanbjälklag/stomme:     | Plattbärlag, håldäck garage/gårds                            |
| Ytterväggar:               | Betong   |
| Lägenhetsskiljande väggar: | Betong/ljud och brandklassad lättvägg                        |
| Innerväggar, bärande       | Betong   |
| Innerväggar, ej bärande    | Gips med stålreglar  |
| Trapphus:                  | Betong   |
| Yttertak:                  | Papp/sedum   |
| Fönster och fönsterdörrar: | Alluminium   |
| Portar/dörrar              | Entrépartier i trä, ståldörrar                               |
| Fasader:                   | Tegel/trä  |
| Hissar:                    | 6 st   |
| Balkong/ terrass           | 72 st balkonger och 21 st terasser                           |
| Ventilation:               | FTX-ventilation  |
| Värme:                     | Byggnaden är för värmeleverans ansluten till bergvärme.      |
| Vatten och avlopp          | Kommunalt vatten och avlopp, individuell mätare per lägenhet |
| Lägenhetsförråd:           | 1 per lägenhet   |

### Kortfattad lägenhetsbeskrivning

| Rum          | Golv    | Väggar    | Tak      | Övrigt  |
|--------------|---------|-----------|----------|---|
| Hall/Passage | Parkett | Vitmålade | Vitmålat | Garderob enligt ritning   |
| Vardagsrum   | Parkett | Vitmålade | Vitmålat | Fönsterbänk   |
| Kök          | Parkett | Vitmålade | Vitmålat | Köksinredning och vitvaror enligt ritning   |
| Sovrum       | Parkett | Vitmålade | Vitmålat | Garderob enligt ritning   |
| Bad          | Klinker | Kakel     | Vitmålat | Tvättmaskin, torktumlare alt kombimaskin, sanitetsutrustning, skåpinredning, duschvägg enligt ritning |
| WC/Dusch+ WC | Klinker | Kakel     | Vitmålat | Sedvanliga sakvaror   |
| Klädkammare  | Parkett | Vitmålade | Vitmålat | Hylla och linneskåp enligt ritning  |

Typ av parkett, kakel och klinker samt färg på väggar och tak framgår av inredarens val.

Lägenheternas utformning, inredning och utrustning framgår av ritningar. Bostadsrättsföreningens styrelse har en omgång ritningar tillgängligt samt inredarens val.

### Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade.



## C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Fastighetsförvärv inkl. aktieöverlåtelse och nybyggnadskostnad enligt

köpe- och entreprenadkontrakt

766 577 000 kr

**Beräknad anskaffningskostnad**

**766 577 000 kr**

Återvunnen investeringsmoms med preliminärt belopp 10 875 000 kr tillfaller entreprenören enligt entreprenadkontraktet.

### Uppskattat taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för färdigställd fastighet är vid upprättandet av den Ekonomiska planen inte fastställt. Uppskattningen baseras på Skatteverkets Förenklad fastighetstaxering 2020, vädeområde 0182286.

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| Taxeringsvärde mark           | 56 000 000         |
| Taxeringsvärde byggnad        | 163 000 000        |
| Taxeringsvärde lokal (garage) | 7 200 000          |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>   | <b>226 200 000</b> |

## D. FINANSIERINGSPLAN

### Kapitalkostnader

| Lån                       | Belopp, kr         | Bindningstid <sup>1)</sup> | Räntesats <sup>1)</sup> | Räntor           | Amortering <sup>3)</sup> |
|---------------------------|--------------------|----------------------------|-------------------------|------------------|--------------------------|
| Swedbank                  | 40 959 000         | 3 månader                  | 0,80%                   | 327 700          | 755 200                  |
| Swedbank                  | 40 959 000         | 3 år                       | 1,20%                   | 491 500          | 0                        |
| Swedbank                  | 40 959 000         | 5 år                       | 1,60%                   | 655 300          | 0                        |
| <b>Summa lån</b>          | <b>122 877 000</b> |                            |                         | <b>1 474 500</b> | <b>755 200</b>           |
| Insatser <sup>2)</sup>    | 643 700 000        |                            |                         |                  |                          |
| <b>Summa finansiering</b> | <b>766 577 000</b> |                            |                         |                  |                          |

Ränta

1 474 500

Räntereserv <sup>1)</sup>

1 351 700

**Summa kapitalkostnader år 1, exkl. amortering**

**2 826 200**

Finansiär för projektet är Swedbank. Säkerhet är pantbrev.

<sup>1)</sup> Räntesättningen baseras på av marknaden bedömt ränteläge vid inflyttning, med en lånekorg bestående av 1/3 vardera av lån med löptid på 3 mån resp 3 och 5 år. Räntesatsen för lånen är en bedömd indikativ ränta för finansiering dec 2022. Föreningen har utöver de indikativa räntorna en räntereserv motsvarande ett belopp som gör att föreningens ekonomiska plan totalt klarar av en ränta på 2,3 %. Beroende på ränteläget vid tidpunkten för slutplacering kan annan kombination av bindningstider, belopp och räntor bli aktuell.

<sup>2)</sup> Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av bilagd lägenhetsförteckning

<sup>3)</sup> Amortering av lån 0,61 % år 1 rak amortering,

### Avskrivning (ingår ej i beräkning av löpande kostnader och intäkter, år 1)

Avskrivningsunderlaget för föreningen är baserat på produktionskostnad exklusive mark, anslutningsavgifter och exploateringskostnader. Underlaget är uppdelat på komponenter enligt redovisningssystemet K3 och avskrivningstider är i enlighet med Fastighetsägarna Sverige och Sveriges Allmännyttas rekommendationer. Stomme 120 år, stammar 60 år, el 40 år, fasad och fönster 50 år, yttertak 40 år, ventilation och hiss 25 år, styr och övervakning 15 år.

Planenliga avskrivningar år 1

6 834 900

## E. BERÄKNING AV LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Nedan beräknade kostnader och intäkter är baserad på normalförbrukning, med utgångspunkt i husens utformning, föreningens storlek och belägenhet etc. De faktiska värdena kan på enstaka poster bli högre eller lägre än uppskattat värde.

### Driftkostnader inkl. moms, år 1

|  |                  |
|--|------------------|
| Ekonomisk förvaltning                                      | 170 000          |
| Förvaltartjänst  | 295 000          |
| Fastighetsskötsel hus                                      | 211 250          |
| Drift och energi   | 61 250           |
| Fastighetsskötsel mark                                     | 49 800           |
| Renhållning och sotning                                    | 103 700          |
| Trappstädning  | 145 600          |
| Hiss   | 90 000           |
| Revision   | 20 000           |
| Samfällighetsavgift  | 232 000          |
| Snöröjning   | 100 000          |
| Medlemsavgift HSB  | 20 800           |
| Styrelsearvode inkl. soc. avgifter                         | 63 300           |
| Försäkring inkl. brf tillägg                               | 72 000           |
| Tappvarmvatten enligt schablon <sup>1)</sup>               | 384 600          |
| Hushållsel enligt schablon. <sup>1)</sup>                  | 496 200          |
| Bredband, TV och IP-telefoni enligt schablon <sup>1)</sup> | 297 900          |
| Vattenförbrukning  | 298 500          |
| Elavgifter- belysning, motorer mm                          | 363 510          |
| Uppvärmning  | 245 700          |
| <b>Summa driftkostnader</b>                                | <b>3 721 110</b> |

### Övriga utbetalningar

|  |                  |
|--|------------------|
| Kommunal fastighetsavgift bostäder <sup>2)</sup>               | 0                |
| Fastighetsskatt garage   | 72 000           |
| Ränta inkl. räntereserv <sup>3)</sup>                          | 2 826 200        |
| Amortering   | 755 200          |
| Övriga dispositioner   |                  |
| Reservering av medel för underhåll enl. 30-årig underhållsplan | 1 037 500        |
| <b>Summa övriga utbetalningar och dispositioner</b>            | <b>4 690 900</b> |

**Summa driftkostnader, övriga utbetalningar och övriga dispositioner** **8 412 010**

<sup>1)</sup> Förbrukningskostnader för föreningen som uppstår hos bostadsrättshavarna efter förbrukning inkl. moms.

<sup>2)</sup> Enligt nuvarande skatteregler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för nyproducerade bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. (Skatteverkets broschyr, Fastighetsskatt och fastighetsavgift, Skv 296 utgåva 26)

<sup>3)</sup> Eventuellt överskott rekommenderas att användas till amortering för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

### Inbetalningar år 1

|   |              |              |                  |
|---|--------------|--------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder <sup>1)</sup>              | 9101 BOA+BIA | 637 kr/m2    | 5 793 510        |
| Hysesintäkter garage <sup>2)</sup>              | 90 st        | 768 kr/månad | 829 440          |
| Hysesintäkter garage m laddstolpe <sup>2)</sup> | 10 st        | 896 kr/månad | 107 520          |
| Hysesintäkter parkeringsplats <sup>2)</sup>     | 16 st        | 320 kr/månad | 61 440           |
| Hyeskompensation garage år 1-10 <sup>3)</sup>   |              |              | 441 400          |
| <b>Summa inbetalningar</b>                      |              |              | <b>7 233 310</b> |

### Övriga årsavgifter <sup>4)</sup>

|                                   |  |  |                  |
|-----------------------------------|--|--|------------------|
| Bredband, tv och IP-telefoni      |  |  | 297 900          |
| Tappvarmvatten (schablonberäknat) |  |  | 384 600          |
| Hushållsel (schablonberäknat)     |  |  | 496 200          |
| <b>Summa övriga årsavgifter</b>   |  |  | <b>1 178 700</b> |

### Summa inbetalningar

**8 412 010**

<sup>1)</sup> Årsavgifterna tillsammans med övriga intäkter är beräknade att täcka föreningens löpande verksamhet som omfattar ränta, amortering, skatter, driftkostnader samt avsättning för yttre underhåll.

<sup>2)</sup> Hysesintäkter garage/bilplats avser den summan föreningen preliminärt erhåller efter ersättning till driftoperatör och moms. Bostadsrättshavaren betalar hyran för garage/bilplats till driftoperatör. Priset per garageplats uppgår preliminärt till 1200 kr/ månad inkl moms, 1400 kr/månad inkl.moms för garageplats med elladdstolpe (utöver detta tillkommer separat debitering för faktisk förbrukning av el alternativt schablon ), pakeringsplats 500 kr/ månad inkl.moms. I dagsläget finns inte något signerat avtal med driftoperatör varför priserna är preliminära och kan komma att justeras.

<sup>3)</sup> Hyeskompensationen betalas ut av HSB Bostad AB med lika belopp för 10 år och avser ersättning för blockuthyrning och drift av parkeringshantering till externt parkeringsbolag.

<sup>4)</sup> Övriga årsavgifter är vidarefakturerade förbrukningskostnader för föreningen som uppstår hos bostadsrättshavarna efter förbrukning inkl. moms.

## F. NYCKELTAL

### Samtliga nyckeltal avser kostnader och intäkter som uppstår år 1, i genomsnitt

kr/ kvm <sup>1)</sup>

|  |        |
|--|--------|
| Anskaffningsvärde för föreningens fastighet  | 84 230 |
| Insats   | 70 728 |
| Belåning   | 13 502 |
| Årsavgift Bostadsrätt (enligt schablon)  | 637    |
| Årsavgift inkl. förbrukning av el, tappvarmvatten och Bredband, tv och IP-telefoni (enligt schablon) | 766    |
| Amortering och avsättning till underhåll   | 197    |
| Planenliga avskrivningar   | 751    |
| Driftkostnader inkl. förbrukning av el, tappvarmvatten och bredband, Tv och IP-telefoni              | 409    |

<sup>1)</sup> Med kvm avses upplåten BOA+BIA enskild, om inget annat anges.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig av, i fråga om kostnader för byggnadernas förvärv, kapitel C i redovisade handlingar. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader, grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Stockholm

### **HSB Brf Kajen i Nacka**

\_\_\_\_\_  
Petrus Jansson

\_\_\_\_\_  
Camilla Brännfors

\_\_\_\_\_  
Eva Hedenskog

\_\_\_\_\_  
Réne Lintunen

\_\_\_\_\_  
Henrik Wahren







|     |        | Lägenhetsinformation |           |                    |          |           |                         | Avgift år <sup>3)</sup> |       | Kostnad per månad efter förbrukning år 1 |                          |                          | Bedömd kostnad per månad |
|-----|--------|----------------------|-----------|--------------------|----------|-----------|-------------------------|-------------------------|-------|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Hus | Lgh nr | LM nr                | Antal rum | Area <sup>1)</sup> | Bia Area | Insats    | Andelstal <sup>2)</sup> | År                      | Månad | Tv, bredband <sup>4)</sup>               | Hushållsel <sup>5)</sup> | Tappvarmv. <sup>6)</sup> |                          |
| 1   | 1      | 1-1101               | 2 rok     | 37                 | 15       | 3 400 000 | 0,55861%                | 32 363                  | 2 697 | 214                                      | 250                      | 230                      | 3 391                    |
| 1   | 2      | 1-1102               | 2 rok     | 45                 | 7        | 3 450 000 | 0,56319%                | 32 629                  | 2 719 | 214                                      | 250                      | 230                      | 3 413                    |
| 1   | 3      | 1-1103               | 2 rok     | 54                 | 4        | 4 200 000 | 0,64721%                | 37 496                  | 3 125 | 214                                      | 250                      | 230                      | 3 819                    |
| 1   | 4      | 1-1201               | 2 rok     | 71                 |          | 4 200 000 | 0,77487%                | 44 892                  | 3 741 | 214                                      | 250                      | 230                      | 4 435                    |
| 1   | 5      | 1-1202               | 2 rok     | 52                 |          | 3 700 000 | 0,59676%                | 34 573                  | 2 881 | 214                                      | 250                      | 230                      | 3 575                    |
| 1   | 6      | 1-1203               | 4 rok     | 106                |          | 6 500 000 | 1,20179%                | 69 626                  | 5 802 | 214                                      | 380                      | 290                      | 6 686                    |
| 1   | 7      | 1-1301               | 3 rok     | 79                 |          | 5 450 000 | 0,84445%                | 48 924                  | 4 077 | 214                                      | 310                      | 260                      | 4 861                    |
| 1   | 8      | 1-1302               | 2 rok     | 52                 |          | 3 850 000 | 0,59676%                | 34 573                  | 2 881 | 214                                      | 250                      | 230                      | 3 575                    |
| 1   | 9      | 1-1303               | 4 rok     | 106                |          | 6 950 000 | 1,18501%                | 68 654                  | 5 721 | 214                                      | 380                      | 290                      | 6 605                    |
| 1   | 10     | 1-1401               | 3 rok     | 79                 |          | 5 700 000 | 0,84445%                | 48 924                  | 4 077 | 214                                      | 310                      | 260                      | 4 861                    |
| 1   | 11     | 1-1402               | 2 rok     | 52                 |          | 3 975 000 | 0,59676%                | 34 573                  | 2 881 | 214                                      | 250                      | 230                      | 3 575                    |
| 1   | 12     | 1-1403               | 4 rok     | 106                |          | 7 250 000 | 1,18501%                | 68 654                  | 5 721 | 214                                      | 380                      | 290                      | 6 605                    |
| 1   | 13     | 2-1101               | 2 rok     | 54                 | 4        | 3 950 000 | 0,63603%                | 36 848                  | 3 071 | 214                                      | 250                      | 230                      | 3 765                    |
| 1   | 14     | 2-1102               | 2 rok     | 45                 | 7        | 3 350 000 | 0,57158%                | 33 115                  | 2 760 | 214                                      | 250                      | 230                      | 3 454                    |
| 1   | 15     | 2-1103               | 2 rok     | 37                 | 15       | 3 350 000 | 0,55861%                | 32 363                  | 2 697 | 214                                      | 250                      | 230                      | 3 391                    |
| 1   | 16     | 2-1201               | 4 rok     | 106                |          | 6 250 000 | 1,15145%                | 66 709                  | 5 559 | 214                                      | 380                      | 290                      | 6 443                    |
| 1   | 17     | 2-1202               | 2 rok     | 52                 |          | 3 700 000 | 0,59676%                | 34 573                  | 2 881 | 214                                      | 250                      | 230                      | 3 575                    |
| 1   | 18     | 2-1203               | 2 rok     | 71                 |          | 4 200 000 | 0,77487%                | 44 892                  | 3 741 | 214                                      | 250                      | 230                      | 4 435                    |
| 1   | 19     | 2-1301               | 4 rok     | 106                |          | 6 450 000 | 1,13467%                | 65 737                  | 5 478 | 214                                      | 380                      | 290                      | 6 362                    |
| 1   | 20     | 2-1302               | 2 rok     | 52                 |          | 3 850 000 | 0,59676%                | 34 573                  | 2 881 | 214                                      | 250                      | 230                      | 3 575                    |
| 1   | 21     | 2-1303               | 3 rok     | 79                 |          | 5 450 000 | 0,84445%                | 48 924                  | 4 077 | 214                                      | 310                      | 260                      | 4 861                    |
| 1   | 22     | 2-1401               | 4 rok     | 106                |          | 6 750 000 | 1,13467%                | 65 737                  | 5 478 | 214                                      | 380                      | 290                      | 6 362                    |
| 1   | 23     | 2-1402               | 2 rok     | 52                 |          | 3 925 000 | 0,59676%                | 34 573                  | 2 881 | 214                                      | 250                      | 230                      | 3 575                    |
| 1   | 24     | 2-1403               | 3 rok     | 79                 |          | 5 700 000 | 0,84445%                | 48 924                  | 4 077 | 214                                      | 310                      | 260                      | 4 861                    |
| 1   | 25     | 2-1501               | 3 rok     | 96                 |          | 7 400 000 | 1,07649%                | 62 367                  | 5 197 | 214                                      | 310                      | 260                      | 5 981                    |
| 1   | 26     | 2-1502               | 2 rok     | 53                 |          | 4 500 000 | 0,66847%                | 38 728                  | 3 227 | 214                                      | 250                      | 230                      | 3 921                    |
| 1   | 27     | 2-1503               | 3 rok     | 95                 |          | 8 900 000 | 1,18479%                | 68 641                  | 5 720 | 214                                      | 310                      | 260                      | 6 504                    |





|                    |        | Lägenhetsinformation |           |                    |           |                    | Avgift år 1 <sup>3)</sup> |                  | Kostnad per månad efter förbrukning år 1 |                            |                          | Bedömd kostnad per månad |                          |
|--------------------|--------|----------------------|-----------|--------------------|-----------|--------------------|---------------------------|------------------|--|----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Hus                | Lgh nr | LM nr                | Antal rum | Area <sup>1)</sup> | Bla Area  | Insats             | Andelstal <sup>2)</sup>   | År               | Månad                                    | Tv, bredband <sup>4)</sup> | Hushållsel <sup>5)</sup> | Tappvarmv. <sup>6)</sup> | Bedömd kostnad per månad |
| 1                  | 28     | 2-1601               | 3 rok     | 96                 |           | 7 400 000          | 1,05971%                  | 61 394           | 5 116                                    | 214                        | 310                      | 260                      | 5 900                    |
| 1                  | 29     | 2-1602               | 2 rok     | 53                 |           | 4 500 000          | 0,62652%                  | 36 297           | 3 025                                    | 214                        | 250                      | 230                      | 3 719                    |
| 1                  | 30     | 2-1603               | 3 rok     | 95                 |           | 7 900 000          | 1,06732%                  | 61 835           | 5 153                                    | 214                        | 310                      | 260                      | 5 937                    |
| <b>Summa hus 1</b> |        |                      |           | <b>2162</b>        | <b>52</b> | <b>156 150 000</b> | <b>24,719214%</b>         | <b>1 432 111</b> | <b>119 343</b>                           | <b>6 420</b>               | <b>8 760</b>             | <b>7 500</b>             | <b>142 023</b>           |
| 2                  | 31     | 3-1101               | 1 rok     | 38                 | 18        | 3 200 000          | 0,60750%                  | 35 195           | 2 933                                    | 214                        | 190                      | 180                      | 3 517                    |
| 2                  | 32     | 3-1102               | 2 rok     | 45                 | 7         | 3 650 000          | 0,58837%                  | 34 087           | 2 841                                    | 214                        | 250                      | 230                      | 3 535                    |
| 2                  | 33     | 3-1103               | 2 rok     | 54                 | 4         | 3 950 000          | 0,65281%                  | 37 820           | 3 152                                    | 214                        | 250                      | 230                      | 3 846                    |
| 2                  | 34     | 3-1201               | 3 rok     | 81                 |           | 5 550 000          | 0,88059%                  | 51 017           | 4 251                                    | 214                        | 310                      | 260                      | 5 035                    |
| 2                  | 35     | 3-1202               | 2 rok     | 52                 |           | 3 825 000          | 0,59676%                  | 34 573           | 2 881                                    | 214                        | 250                      | 230                      | 3 575                    |
| 2                  | 36     | 3-1203               | 4 rok     | 106                |           | 6 200 000          | 1,14306%                  | 66 223           | 5 519                                    | 214                        | 380                      | 290                      | 6 403                    |
| 2                  | 37     | 3-1301               | 3 rok     | 90                 |           | 5 850 000          | 0,98330%                  | 56 967           | 4 747                                    | 214                        | 310                      | 260                      | 5 531                    |
| 2                  | 38     | 3-1302               | 2 rok     | 52                 |           | 3 875 000          | 0,59676%                  | 34 573           | 2 881                                    | 214                        | 250                      | 230                      | 3 575                    |
| 2                  | 39     | 3-1303               | 4 rok     | 106                |           | 6 400 000          | 1,11788%                  | 64 765           | 5 397                                    | 214                        | 380                      | 290                      | 6 281                    |
| 2                  | 40     | 3-1401               | 3 rok     | 90                 |           | 6 000 000          | 0,98330%                  | 56 967           | 4 747                                    | 214                        | 310                      | 260                      | 5 531                    |
| 2                  | 41     | 3-1402               | 2 rok     | 52                 |           | 3 925 000          | 0,59676%                  | 34 573           | 2 881                                    | 214                        | 250                      | 230                      | 3 575                    |
| 2                  | 42     | 3-1403               | 4 rok     | 106                |           | 6 600 000          | 1,11788%                  | 64 765           | 5 397                                    | 214                        | 380                      | 290                      | 6 281                    |
| 2                  | 43     | 3-1501               | 3 rok     | 90                 |           | 6 150 000          | 0,98330%                  | 56 967           | 4 747                                    | 214                        | 310                      | 260                      | 5 531                    |
| 2                  | 44     | 3-1502               | 2 rok     | 52                 |           | 3 975 000          | 0,59676%                  | 34 573           | 2 881                                    | 214                        | 250                      | 230                      | 3 575                    |
| 2                  | 45     | 3-1503               | 4 rok     | 106                |           | 6 800 000          | 1,11788%                  | 64 765           | 5 397                                    | 214                        | 380                      | 290                      | 6 281                    |
| 2                  | 46     | 3-1601               | 3 rok     | 84                 |           | 6 900 000          | 0,96181%                  | 55 723           | 4 644                                    | 214                        | 310                      | 260                      | 5 428                    |
| 2                  | 47     | 3-1602               | 4 rok     | 109                |           | 8 900 000          | 1,22092%                  | 70 734           | 5 895                                    | 214                        | 380                      | 290                      | 6 779                    |
| 2                  | 48     | 3-1701               | 3 rok     | 84                 |           | 6 700 000          | 0,92825%                  | 53 778           | 4 482                                    | 214                        | 310                      | 260                      | 5 266                    |
| 2                  | 49     | 3-1702               | 4 rok     | 109                |           | 8 900 000          | 1,17897%                  | 68 304           | 5 692                                    | 214                        | 380                      | 290                      | 6 576                    |
| 2                  | 50     | 4-1101               | 2 rok     | 54                 | 4         | 3 650 000          | 0,63043%                  | 36 524           | 3 044                                    | 214                        | 250                      | 230                      | 3 738                    |
| 2                  | 51     | 4-1102               | 2 rok     | 45                 | 7         | 3 650 000          | 0,57998%                  | 33 601           | 2 800                                    | 214                        | 250                      | 230                      | 3 494                    |
| 2                  | 52     | 4-1103               | 2 rok     | 37                 | 15        | 3 450 000          | 0,57539%                  | 33 335           | 2 778                                    | 214                        | 250                      | 230                      | 3 472                    |
| 2                  | 53     | 4-1201               | 4 rok     | 106                |           | 6 350 000          | 1,15145%                  | 66 709           | 5 559                                    | 214                        | 380                      | 290                      | 6 443                    |
| 2                  | 54     | 4-1202               | 2 rok     | 52                 |           | 3 825 000          | 0,58837%                  | 34 087           | 2 841                                    | 214                        | 250                      | 230                      | 3 535                    |





|                    |        | Lägenhetsinformation |           |                    |           |                    | Avgift år <sup>3)</sup> |                  | Kostnad per månad efter förbrukning år 1 |                            |                          | Bedömd kostnad per månad |                          |
|--------------------|--------|----------------------|-----------|--------------------|-----------|--------------------|-------------------------|------------------|--|----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Hus                | Lgh nr | LM nr                | Antal rum | Area <sup>1)</sup> | Bla Area  | Insats             | Andelstal <sup>2)</sup> | År               | Månad                                    | Tv, bredband <sup>4)</sup> | Hushållsel <sup>5)</sup> | Tappvarmv. <sup>6)</sup> | Bedömd kostnad per månad |
| 2                  | 55     | 4-1203               | 2 rok     | 71                 |           | 4 350 000          | 0,77487%                | 44 892           | 3 741                                    | 214                        | 250                      | 230                      | 4 435                    |
| 2                  | 56     | 4-1301               | 4 rok     | 106                |           | 6 550 000          | 1,13467%                | 65 737           | 5 478                                    | 214                        | 380                      | 290                      | 6 362                    |
| 2                  | 57     | 4-1302               | 2 rok     | 52                 |           | 3 875 000          | 0,58837%                | 34 087           | 2 841                                    | 214                        | 250                      | 230                      | 3 535                    |
| 2                  | 58     | 4-1303               | 3 rok     | 79                 |           | 5 550 000          | 0,84445%                | 48 924           | 4 077                                    | 214                        | 310                      | 260                      | 4 861                    |
| 2                  | 59     | 4-1401               | 4 rok     | 106                |           | 6 750 000          | 1,13467%                | 65 737           | 5 478                                    | 214                        | 380                      | 290                      | 6 362                    |
| 2                  | 60     | 4-1402               | 2 rok     | 52                 |           | 3 925 000          | 0,58837%                | 34 087           | 2 841                                    | 214                        | 250                      | 230                      | 3 535                    |
| 2                  | 61     | 4-1403               | 3 rok     | 79                 |           | 5 700 000          | 0,84445%                | 48 924           | 4 077                                    | 214                        | 310                      | 260                      | 4 861                    |
| 2                  | 62     | 4-1501               | 4 rok     | 106                |           | 6 950 000          | 1,13467%                | 65 737           | 5 478                                    | 214                        | 380                      | 290                      | 6 362                    |
| 2                  | 63     | 4-1502               | 2 rok     | 52                 |           | 3 975 000          | 0,58837%                | 34 087           | 2 841                                    | 214                        | 250                      | 230                      | 3 535                    |
| 2                  | 64     | 4-1503               | 3 rok     | 79                 |           | 5 850 000          | 0,84445%                | 48 924           | 4 077                                    | 214                        | 310                      | 260                      | 4 861                    |
| 2                  | 65     | 4-1601               | 4 rok     | 110                |           | 8 900 000          | 1,21712%                | 70 514           | 5 876                                    | 214                        | 380                      | 290                      | 6 760                    |
| 2                  | 66     | 4-1602               | 3 rok     | 73                 |           | 6 500 000          | 0,84356%                | 48 872           | 4 073                                    | 214                        | 310                      | 260                      | 4 857                    |
| 2                  | 67     | 4-1701               | 4 rok     | 110                |           | 8 650 000          | 1,18356%                | 68 569           | 5 714                                    | 214                        | 380                      | 290                      | 6 598                    |
| 2                  | 68     | 4-1702               | 3 rok     | 73                 |           | 6 500 000          | 0,81839%                | 47 413           | 3 951                                    | 214                        | 310                      | 260                      | 4 735                    |
| 2                  | 69     | 4-1801               | 4 rok     | 110                |           | 8 900 000          | 1,18356%                | 68 569           | 5 714                                    | 214                        | 380                      | 290                      | 6 598                    |
| 2                  | 70     | 4-1802               | 3 rok     | 73                 |           | 7 250 000          | 0,91908%                | 53 247           | 4 437                                    | 214                        | 310                      | 260                      | 5 221                    |
| <b>Summa hus 2</b> |        |                      |           | <b>3123</b>        | <b>55</b> | <b>228 450 000</b> | <b>35,02105%</b>        | <b>2 028 945</b> | <b>169 079</b>                           | <b>8 560</b>               | <b>12 350</b>            | <b>10 290</b>            | <b>200 279</b>           |
| 3                  | 71     | 5-1101               | 2 rok     | 52                 | 15        | 3 975 000          | 0,70841%                | 41 042           | 3 420                                    | 214                        | 440                      | 310                      | 4 384                    |
| 3                  | 72     | 5-1102               | 2 rok     | 45                 | 7         | 3 650 000          | 0,57998%                | 33 601           | 2 800                                    | 214                        | 440                      | 310                      | 3 764                    |
| 3                  | 73     | 5-1103               | 2 rok     | 39                 | 21        | 3 650 000          | 0,64878%                | 37 587           | 3 132                                    | 214                        | 440                      | 310                      | 4 096                    |
| 3                  | 74     | 5-1201               | 2 rok     | 69                 |           | 4 250 000          | 0,73974%                | 42 857           | 3 571                                    | 214                        | 440                      | 310                      | 4 535                    |
| 3                  | 75     | 5-1202               | 2 rok     | 52                 |           | 3 825 000          | 0,58837%                | 34 087           | 2 841                                    | 214                        | 440                      | 310                      | 3 805                    |
| 3                  | 76     | 5-1203               | 4 rok     | 106                |           | 6 200 000          | 1,14306%                | 66 223           | 5 519                                    | 214                        | 440                      | 310                      | 6 483                    |
| 3                  | 77     | 5-1301               | 2 rok     | 69                 |           | 4 300 000          | 0,73974%                | 42 857           | 3 571                                    | 214                        | 440                      | 310                      | 4 535                    |
| 3                  | 78     | 5-1302               | 2 rok     | 52                 |           | 3 875 000          | 0,58837%                | 34 087           | 2 841                                    | 214                        | 440                      | 310                      | 3 805                    |
| 3                  | 79     | 5-1303               | 4 rok     | 106                |           | 6 400 000          | 1,11788%                | 64 765           | 5 397                                    | 214                        | 440                      | 310                      | 6 361                    |
| 3                  | 80     | 5-1401               | 4 rok     | 106                |           | 6 100 000          | 1,10949%                | 64 279           | 5 357                                    | 214                        | 440                      | 310                      | 6 321                    |
| 3                  | 81     | 5-1402               | 2 rok     | 52                 |           | 3 925 000          | 0,58837%                | 34 087           | 2 841                                    | 214                        | 440                      | 310                      | 3 805                    |







|     |        | Lägenhetsinformation |           |                    |          |           | Avgift år 1 <sup>3)</sup> |        | Kostnad per månad efter förbrukning år 1 |                            |                          | Bedömd kostnad per månad |                          |
|-----|--------|----------------------|-----------|--------------------|----------|-----------|---------------------------|--------|--|----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Hus | Lgh nr | LM nr                | Antal rum | Area <sup>1)</sup> | Bla Area | Insats    | Andelstal <sup>2)</sup>   | År     | Månad                                    | Tv, bredband <sup>4)</sup> | Hushållsel <sup>5)</sup> | Tappvarmv. <sup>6)</sup> | Bedömd kostnad per månad |
| 3   | 82     | 5-1403               | 4 rok     | 106                |          | 6 600 000 | 1,11788%                  | 64 765 | 5 397                                    | 214                        | 440                      | 310                      | 6 361                    |
| 3   | 83     | 5-1501               | 4 rok     | 106                |          | 6 300 000 | 1,10949%                  | 64 279 | 5 357                                    | 214                        | 440                      | 310                      | 6 321                    |
| 3   | 84     | 5-1502               | 2 rok     | 52                 |          | 3 975 000 | 0,58837%                  | 34 087 | 2 841                                    | 214                        | 440                      | 310                      | 3 805                    |
| 3   | 85     | 5-1503               | 4 rok     | 106                |          | 6 800 000 | 1,11788%                  | 64 765 | 5 397                                    | 214                        | 440                      | 310                      | 6 361                    |
| 3   | 86     | 5-1601               | 4 rok     | 106                |          | 6 500 000 | 1,10949%                  | 64 279 | 5 357                                    | 214                        | 440                      | 310                      | 6 321                    |
| 3   | 87     | 5-1602               | 2 rok     | 52                 |          | 4 025 000 | 0,58837%                  | 34 087 | 2 841                                    | 214                        | 440                      | 310                      | 3 805                    |
| 3   | 88     | 5-1603               | 4 rok     | 106                |          | 7 000 000 | 1,11788%                  | 64 765 | 5 397                                    | 214                        | 440                      | 310                      | 6 361                    |
| 3   | 89     | 5-1701               | 4 rok     | 106                |          | 6 700 000 | 1,10949%                  | 64 279 | 5 357                                    | 214                        | 440                      | 310                      | 6 321                    |
| 3   | 90     | 5-1702               | 2 rok     | 52                 |          | 4 075 000 | 0,58837%                  | 34 087 | 2 841                                    | 214                        | 440                      | 310                      | 3 805                    |
| 3   | 91     | 5-1703               | 4 rok     | 106                |          | 7 200 000 | 1,11788%                  | 64 765 | 5 397                                    | 214                        | 440                      | 310                      | 6 361                    |
| 3   | 92     | 5-1801               | 3 rok     | 81                 |          | 6 600 000 | 0,93888%                  | 54 394 | 4 533                                    | 214                        | 440                      | 310                      | 5 497                    |
| 3   | 93     | 5-1802               | 5 rok     | 120                |          | 9 300 000 | 1,34701%                  | 78 039 | 6 503                                    | 214                        | 440                      | 310                      | 7 467                    |
| 3   | 94     | 5-1901               | 3 rok     | 81                 |          | 6 100 000 | 0,88014%                  | 50 991 | 4 249                                    | 214                        | 440                      | 310                      | 5 213                    |
| 3   | 95     | 5-1902               | 5 rok     | 120                |          | 9 300 000 | 1,27149%                  | 73 664 | 6 139                                    | 214                        | 440                      | 310                      | 7 103                    |
| 3   | 96     | 6-1101               | 3 rok     | 86                 | 15       | 6 650 000 | 1,07146%                  | 62 075 | 5 173                                    | 214                        | 440                      | 310                      | 6 137                    |
| 3   | 97     | 6-1102               | 2 rok     | 45                 | 7        | 3 650 000 | 0,58837%                  | 34 087 | 2 841                                    | 214                        | 440                      | 310                      | 3 805                    |
| 3   | 98     | 6-1103               | 2 rok     | 37                 | 14       | 3 450 000 | 0,56621%                  | 32 804 | 2 734                                    | 214                        | 440                      | 310                      | 3 698                    |
| 3   | 99     | 6-1201               | 3 rok     | 102                |          | 6 950 000 | 1,07604%                  | 62 341 | 5 195                                    | 214                        | 440                      | 310                      | 6 159                    |
| 3   | 100    | 6-1202               | 2 rok     | 52                 |          | 3 825 000 | 0,59676%                  | 34 573 | 2 881                                    | 214                        | 440                      | 310                      | 3 845                    |
| 3   | 101    | 6-1203               | 2 rok     | 51                 |          | 3 675 000 | 0,58300%                  | 33 776 | 2 815                                    | 214                        | 440                      | 310                      | 3 779                    |
| 3   | 102    | 6-1301               | 3 rok     | 102                |          | 7 100 000 | 1,07604%                  | 62 341 | 5 195                                    | 214                        | 440                      | 310                      | 6 159                    |
| 3   | 103    | 6-1302               | 2 rok     | 52                 |          | 3 875 000 | 0,59676%                  | 34 573 | 2 881                                    | 214                        | 440                      | 310                      | 3 845                    |
| 3   | 104    | 6-1303               | 2 rok     | 51                 |          | 3 725 000 | 0,58300%                  | 33 776 | 2 815                                    | 214                        | 440                      | 310                      | 3 779                    |
| 3   | 105    | 6-1401               | 3 rok     | 102                |          | 7 250 000 | 1,07604%                  | 62 341 | 5 195                                    | 214                        | 440                      | 310                      | 6 159                    |
| 3   | 106    | 6-1402               | 2 rok     | 52                 |          | 3 925 000 | 0,59676%                  | 34 573 | 2 881                                    | 214                        | 440                      | 310                      | 3 845                    |
| 3   | 107    | 6-1403               | 3 rok     | 79                 |          | 5 550 000 | 0,84445%                  | 48 924 | 4 077                                    | 214                        | 440                      | 310                      | 5 041                    |
| 3   | 108    | 6-1501               | 5 rok     | 126                |          | 9 000 000 | 1,32195%                  | 76 587 | 6 382                                    | 214                        | 440                      | 310                      | 7 346                    |
| 3   | 109    | 6-1502               | 2 rok     | 52                 |          | 3 975 000 | 0,59676%                  | 34 573 | 2 881                                    | 214                        | 440                      | 310                      | 3 845                    |





| Lägenhetsinformation |        |        |           |                    |            |                    |                         |                  |                | Avgift år 1 <sup>3)</sup>  |                          | Kostnad per månad efter förbrukning år 1 |                |  | Bedömd kostnad per månad |
|----------------------|--------|--------|-----------|--------------------|------------|--------------------|-------------------------|------------------|----------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------|--|--------------------------|
| Hus                  | Lgh nr | LM nr  | Antal rum | Area <sup>1)</sup> | Bla Area   | Insats             | Andelstal <sup>2)</sup> | År               | Månad          | Tv, bredband <sup>4)</sup> | Hushållsel <sup>5)</sup> | Tappvarmv. <sup>6)</sup>                 |                |  |                          |
| 3                    | 110    | 6-1503 | 3 rok     | 79                 |            | 5 700 000          | 0,84445%                | 48 924           | 4 077          | 214                        | 440                      | 310                                      | 5 041          |  |                          |
| 3                    | 111    | 6-1601 | 5 rok     | 126                |            | 9 300 000          | 1,33034%                | 77 073           | 6 423          | 214                        | 440                      | 310                                      | 7 387          |  |                          |
| 3                    | 112    | 6-1602 | 2 rok     | 52                 |            | 4 025 000          | 0,59676%                | 34 573           | 2 881          | 214                        | 440                      | 310                                      | 3 845          |  |                          |
| 3                    | 113    | 6-1603 | 3 rok     | 79                 |            | 5 850 000          | 0,84445%                | 48 924           | 4 077          | 214                        | 440                      | 310                                      | 5 041          |  |                          |
| 3                    | 114    | 6-1701 | 4 rok     | 108                |            | 7 400 000          | 1,13948%                | 66 016           | 5 501          | 214                        | 440                      | 310                                      | 6 465          |  |                          |
| 3                    | 115    | 6-1801 | 3 rok     | 78                 |            | 6 900 000          | 0,90241%                | 52 281           | 4 357          | 214                        | 440                      | 310                                      | 5 321          |  |                          |
| 3                    | 116    | 6-1901 | 3 rok     | 79                 |            | 6 700 000          | 0,87343%                | 50 602           | 4 217          | 214                        | 440                      | 310                                      | 5 181          |  |                          |
| <b>Summa hus 3</b>   |        |        |           | <b>3632</b>        | <b>78</b>  | <b>259 100 000</b> | <b>40,25974%</b>        | <b>2 332 455</b> | <b>194 371</b> | <b>9 844</b>               | <b>20 240</b>            | <b>14 260</b>                            | <b>238 715</b> |  |                          |
| <b>Totalt</b>        |        |        |           | <b>8 916</b>       | <b>185</b> | <b>643 700 000</b> | <b>100%</b>             | <b>5 793 510</b> | <b>482 793</b> | <b>24 824</b>              | <b>41 350</b>            | <b>32 050</b>                            | <b>581 017</b> |  |                          |

 Beräkning av årsavgiften ingår inte

Kostnad för ev. garage- och eller parkeringsplats

Balkong och uteplats framgår av upplåtelseavtal

Förråd ingår med bostadsrätt enligt upplåtelseavtal

<sup>1)</sup> Angiven lägenhetsarea (cirka) är baserad på uppmätt area utifrån en ritning.

<sup>2)</sup> Andelstal baseras på specifik lägenhets area och funktion i förhållande till den totala arean och funktionen i föreningen.

<sup>3)</sup> Avgift baserat på lägenhetens area och funktion, utan hänsyn till tv, bredband, ip-telefoni, hushållsel eller tappvarmvatten

<sup>4)</sup> Schablonberäknad årsavgift per lägenhet med basutbud. Utökad paket för tv, bredband samt samtalskostnad för telefoni debiteras separat från leverantör.

<sup>5)</sup> Schablonberäknad årsavgift baserat på snittförbrukning per lägenhetsstorlek, hushållsel.

<sup>6)</sup> Schablonberäknad årsavgift baserat på snittförbrukning per lägenhetsstorlek, tappvarmvatten.



# EKONOMISK PROGNOIS

|                      |                              |                     |               |
|----------------------|------------------------------|---------------------|---------------|
| PROJEKTENÄMNING      | ORT                          | KOMMUN              | HSB's PROJ NR |
| <b>Kajen</b>         | <b>Nacka</b>                 | <b>Nacka</b>        | <b>20653</b>  |
| FASTIGHETSBECKNING   | BYGGHERR                     | ORGANISATIONSNUMMER |               |
| <b>Skarpnäs 2:23</b> | <b>HSB Brf Kajen i Nacka</b> | <b>769631-7721</b>  |               |

|                                   |                 |                       |              |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------------|--------------|
| FÖRUTSÄTTNINGAR:                  |                 |                       |              |
| Antal bostadsrättslägenheter:     | <b>116 st</b>   | Antagen inflation/år: | <b>2,00%</b> |
| Total bostadsrättsarea (BOA+BIA): | <b>9 101 m2</b> | Antagen räntesats lån | <b>2,30%</b> |

| (Belopp i tkr)  | År                |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |  |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--|
|   | 1                 | 2                 | 3                 | 4                 | 5                 | 6                 | 11                | 16                |  |
| <b>Inbetalningar</b>  |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |  |
| Årsavgift Bostadsrätt (schablon)                                  | 5 793 510         | 5 909 380         | 6 027 568         | 6 148 119         | 6 271 082         | 6 396 503         | 7 062 256         | 7 797 302         |  |
| Årsavgift efter förbrukning och lika belopp per lgh <sup>1)</sup> | 1 178 700         | 1 202 274         | 1 226 319         | 1 250 846         | 1 275 863         | 1 301 380         | 1 436 829         | 1 586 375         |  |
| Hyresinbetalningar garage   | 998 400           | 1 018 368         | 1 038 735         | 1 059 510         | 1 080 700         | 1 102 314         | 1 217 044         | 1 343 715         |  |
| Hyreskompensation 1-10 år   | 441 400           | 441 400           | 441 400           | 441 400           | 441 400           | 441 400           | 0                 | 0                 |  |
| <b>Summa inbetalningar</b>  | <b>8 412 010</b>  | <b>8 571 422</b>  | <b>8 734 023</b>  | <b>8 899 875</b>  | <b>9 069 045</b>  | <b>9 241 597</b>  | <b>9 716 129</b>  | <b>10 727 392</b> |  |
| <b>Utbetalningar</b>  |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |  |
| Ränteutbetalningar  | -2 826 200        | -2 808 801        | -2 791 432        | -2 774 062        | -2 756 693        | -2 739 323        | -2 652 475        | -2 565 627        |  |
| Amortering <sup>2)</sup>  | -755 200          | -755 200          | -755 200          | -755 200          | -755 200          | -755 200          | -755 200          | -755 200          |  |
| Driftkostnader  | -3 721 110        | -3 795 532        | -3 871 443        | -3 948 872        | -4 027 849        | -4 108 406        | -4 536 012        | -5 008 124        |  |
| Fastighetsskatt lokaler och garage                                | -72 000           | -73 440           | -74 909           | -76 407           | -77 935           | -79 494           | -87 768           | -96 900           |  |
| Kommunal fastighetsavgift bostäder <sup>3)</sup>                  | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | -223 721          |  |
| <b>Summa utbetalningar</b>  | <b>-7 374 510</b> | <b>-7 432 974</b> | <b>-7 492 983</b> | <b>-7 554 541</b> | <b>-7 617 677</b> | <b>-7 682 423</b> | <b>-8 031 455</b> | <b>-8 649 572</b> |  |
| Årets kassa   | 1 037 500         | 1 138 449         | 1 241 039         | 1 345 334         | 1 451 368         | 1 559 175         | 1 684 674         | 2 077 820         |  |
| Föreningens ackumulerade kassa                                    | 1 037 500         | 2 175 949         | 3 416 988         | 4 762 322         | 6 213 690         | 7 772 864         | 16 809 027        | 26 838 283        |  |
| <i>Av föreningens kassa sätts följande av till</i>                |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |  |
| <i>Fondavsättning underhåll</i>                                   | -1 037 500        | -1 058 250        | -1 079 415        | -1 101 003        | -1 123 023        | -1 145 484        | -1 264 707        | -1 396 338        |  |
| <b>Summa föreningens kassa efter fondavsättning</b>               | <b>0</b>          | <b>80 199</b>     | <b>161 624</b>    | <b>244 331</b>    | <b>328 344</b>    | <b>413 691</b>    | <b>419 967</b>    | <b>681 481</b>    |  |
| Föreningens ackumulerade kassa efter fondavsättning <sup>4)</sup> | 0                 | 80 199            | 241 823           | 486 154           | 814 498           | 1 228 189         | 4 183 984         | 7 500 024         |  |
| <b>Avskrivning enligt K3 regelverk <sup>5)</sup></b>              | <b>-6 834 900</b> | <b>-6 834 900</b> | <b>-6 834 900</b> | <b>-6 834 900</b> | <b>-6 834 900</b> | <b>-6 834 900</b> | <b>-6 834 900</b> | <b>-6 504 320</b> |  |
| <b>Bokföringsmässigt resultat <sup>6)</sup></b>                   | <b>-6 079 700</b> | <b>-5 999 501</b> | <b>-5 918 076</b> | <b>-5 835 369</b> | <b>-5 751 356</b> | <b>-5 666 009</b> | <b>-5 659 733</b> | <b>-4 843 918</b> |  |
| Akkumulerat bokföringsmässigt resultat                            | -6 079 700        | -12 079 201       | -17 997 277       | -23 832 646       | -29 584 002       | -35 250 011       | -62 692 716       | -89 220 875       |  |
| Låneskuld för föreningen enligt amorteringsplan                   | 122 877 000       | 122 121 800       | 121 366 600       | 120 611 400       | 119 856 200       | 119 101 000       | 115 325 000       | 111 549 000       |  |
| Beräkning av taxeringsvärde, lokaler och garage                   | 7 200 000         | 7 344 000         | 7 490 880         | 7 640 698         | 7 793 512         | 7 949 382         | 8 776 760         | 9 690 252         |  |

<sup>1)</sup> Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh är vidarefakturerade förbrukningskostnader för föreningen som uppstår hos bostadsrättshavarna efter individuell förbrukning av tappvarmvatten, hushållsel och tv, bredband och IP-telefoni.

<sup>2)</sup> Amortering av lån antas ske med 0,6% motsvarande 755 200 kr per år enligt en rak amorteringsplan.

<sup>3)</sup> Enligt nuvarande skatteregler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för nyproducerade bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår. (Skatteverkets broschyr, Fastighetsskatt och fastighetsavgift, Skv 296 utgåva 27)

<sup>4)</sup> Föreningens överskott rekommenderas att användas till amortering för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

<sup>5)</sup> Avskrivningsunderlaget för föreningen är baserat på produktionskostnad exklusive mark, anslutningsavgifter och exploateringskostnader. Underlaget är uppdelat på komponenter enligt redovisningssystemet K3 och avskrivningstider är i enlighet med Fastighetsägarna Sverige och Sveriges Allmännyttas rekommendationer. Stomme 120 år, stammar 60 år, el 40 år, fasad och fönster 50 år, yttertak 40 år, ventilation och hiss 25 år, styr och övervakning 15 år. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott för föreningen. Underskottet är enbart bokföringsteknisk och kommer inte påverka föreningens likviditet (kassaflöde) eller årsavgifter.

<sup>6)</sup> Bokföringsmässigt resultat räknas fram enligt ovan redovisade siffror för inbetalningar, drift, fastighetsskatt, fastighetsavgift, ränta, fondavsättning underhåll samt avskrivningar. Det bokföringsmässiga resultatet påverkar inte föreningens likviditet eller årsavgifter.





# KÄNSLIGHETSANALYS

|                       |                              |                     |               |
|-----------------------|------------------------------|---------------------|---------------|
| PROJEKT BENÄMNING     | ORT                          | KOMMUN              | HSB's PROJ NR |
| <b>Kajen</b>          | <b>Nacka</b>                 | <b>Nacka</b>        | <b>20653</b>  |
| FASTIGHETS BETECKNING | BYGGHERRE                    | ORGANISATIONSNUMMER |               |
| <b>Skarpnäs 2:23</b>  | <b>HSB Brf Kajen i Nacka</b> | <b>769631-7721</b>  |               |

|                                   |                 |                       |              |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------------|--------------|
| <b>FÖRUTSÄTTNINGAR:</b>           |                 |                       |              |
| Antal bostadsrättslägenheter:     | <b>116 st</b>   | Antagen inflation/år: | <b>2,00%</b> |
| Total bostadsrättsarea (BOA+BIA): | <b>9 101 m2</b> | Antagen räntesats lån | <b>2,30%</b> |

|  | År    |       |       |       |       |       |       |       |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|  | 1     | 2     | 3     | 4     | 5     | 6     | 11    | 16    |
| <b>Genomsnittliga årsavgifter inkl. tappvarmvatten, el och tv, bredband och IP-telefoni per kvm Boa+Bia:</b> |       |       |       |       |       |       |       |       |
| <b><u>Antagen inflationsnivå och</u></b>   |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Antagen räntenivå  | 766   | 781   | 797   | 813   | 829   | 846   | 934   | 1 031 |
| Antagen räntenivå +1%  | 901   | 916   | 930   | 946   | 961   | 977   | 1 061 | 1 154 |
| Antagen räntenivå +2%  | 1 036 | 1 050 | 1 064 | 1 078 | 1 093 | 1 108 | 1 187 | 1 276 |
| Antagen räntenivå -1%  | 631   | 647   | 664   | 680   | 698   | 715   | 807   | 909   |
| <b><u>Antagen räntenivå och</u></b>  |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Antagen inflationsnivå   | 766   | 781   | 797   | 813   | 829   | 846   | 934   | 1 031 |
| Antagen inflationsnivå +1%   | 766   | 787   | 808   | 830   | 852   | 875   | 1 000 | 1 152 |
| Antagen inflationsnivå +2%   | 766   | 792   | 819   | 847   | 876   | 906   | 1 073 | 1 289 |
| Antagen inflationsnivå -1%   | 766   | 776   | 786   | 797   | 807   | 818   | 873   | 926   |



## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan upprättad 2021-08-30 för HSB bostadsrättsförening Kajen i Nacka, org. nr: 769631-7721.

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 preliminär anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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 erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

.....  
Åsa Lennmor  
Advokat  
Advokatfirman Fylgia  
Box 555 55  
102 04 STOCKHOLM

.....  
Johan Widén  
Civ ing  
BRFexperterna M&J AB  
Strandbergsgatan 61<sup>3 tr</sup>  
112 51 Stockholm



## Bilaga till granskningsintyg för HSB Bostadsrättsförening Kajen i Nacka

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

|  |            |
|--|------------|
| 1. Föreningens stadgar   | 2017-03-06 |
| 2. Registreringsbevis  | 2021-06-30 |
| 3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor  | 2018-09-04 |
| 4. B. Beskrivning av fastigheten   | odaterad   |
| 5. Uppdragsavtal   | 2017-06-14 |
| 6. Aktieöverlåtelseavtal   | 2020-03-04 |
| 7. Kreditoffert Swedbank   | 2019-09-20 |
| 8. Information från kontrollansvarig   | 2021-08-30 |
| 9. Utdrag från fastighetsregistret   | odaterade  |
| 10. Beräkning av taxeringsvärde  | 2021-08-04 |
| 11. Bygglovsbeslut   | 2018-09-26 |
| 12. Underhållsplan   | 2021-07-02 |
| 13. Produktionstidplan   | 2020-01-07 |
| 14. HSB:s trygghetsgaranti   | 2018-08-24 |
| 15. Komponentavskrivningsplan  | odaterad   |
| 16. Bekräftelser   | 2021-08-25 |
| 17. Areor  | 2019-02-15 |
| 18. Beräkning av kompensation vid återbetalning av moms på parkeringsuthyrning | odaterad   |
| 19. Ritning A-40-1-0010, -0020   | 2020-02-14 |



# Verifikat

Transaktion 09222115557453054590

## Dokument

Ekonomisk Plan inkl bilagor Brf Kajen  
Huvuddokument  
17 sidor  
Startades 2021-09-03 16:23:17 CEST (+0200) av Ola Magnusson (OM)  
Färdigställt 2021-09-06 10:23:58 CEST (+0200)

## Signerande parter

Ola Magnusson (OM)  
HSB Bostad  
Personnummer 196804170535  
ekonomi.bostad@hsb.se  
+46705620213  
Signerade 2021-09-03 16:23:18 CEST (+0200)

Petrus Jansson (PJ)  
Personnummer 19800626-2490  
Petrus.Jansson@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETRUS JANSSON"  
Signerade 2021-09-03 16:55:11 CEST (+0200)

Camilla Brännfors (CB)  
Personnummer 19680402-0482  
Camilla.Brannfors@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAMILLA BRÄNNFORS"  
Signerade 2021-09-03 16:27:04 CEST (+0200)

Eva Hedenskog (EH)  
Personnummer 19760826-0241  
eva.hedenskog@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA HEDENSKOG"  
Signerade 2021-09-05 15:48:11 CEST (+0200)

René Lintunen (RL)  
Personnummer 19701125-5531  
rene.lintunen@hsb.se

Henrik Wahren (HW)  
Personnummer 19730210-0370  
henrik.wahren@hsb.se



# Verifikat

Transaktion 09222115557453054590



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"René Sebastian Lintunen"  
Signerade 2021-09-03 17:03:52 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Henrik Wahren"  
Signerade 2021-09-06 08:04:12 CEST (+0200)

Johan Widen (JW)  
Personnummer 195310130074  
jw@brfexperten.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHAN WIDÉN"  
Signerade 2021-09-06 10:23:58 CEST (+0200)

Åsa Lennmor (ÅL)  
Personnummer 19671213-1009  
asa.lennmor@fylgia.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa  
Gudrun Lennmor"  
Signerade 2021-09-06 10:15:07 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

