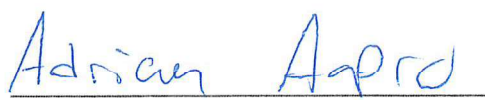


Ekonomisk Plan för  
**Bostadsrättsföreningen Götgatan 10**  
769642-4519  
Sundbybergs kommun, Stockholms län

*Stockholm den 2024-09-17*

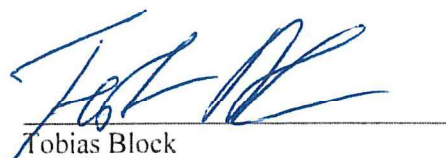
**Bostadsrättsföreningen Götgatan 10**



Adrian Aapro



Claes Mörk



Tobias Block

| <b>Innehållsförteckning</b>                  | <b>Sid</b> |
|----------------------------------------------|------------|
| 1. Allmänna förutsättningar                  | 3          |
| 2. Beskrivning av fastigheten                | 4          |
| 3. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv | 6          |
| 4. Finansieringsplan                         | 6          |
| 5. Beräkning av föreningens årliga kostnader | 7          |
| 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter  | 8          |
| 7. Lägenhetsförteckning                      | 9          |
| 8. Nyckeltal                                 | 10         |
| 9. Ekonomisk prognos                         | 10         |
| 10. Känslighetsanalys                        | 11         |
| 11. Särskilda förhållanden                   | 12         |

**Bilagor:**

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Besiktningsprotokoll

Underhållsplan 50 år

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Götgatan 10, org. nr, 769642-4519, registrerades 2024-05-21 vid Bolagsverket. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastighetsägaren Fastighetsjägaren Holding AB (559464-3131), har erbjudit föreningen att förvärva Fastigheten Jägaren 5, Sundbyberg via förvärv av aktierna i Fastighets AB Jägaren (559466-1034), vars enda tillgång utgörs av Fastigheten, föreningen har därefter förvärvat Fastigheten av bolaget, vartefter bolaget säljs. Fastigheten överläts tomställd.

Då Fastigheten förvärvas till pris som understiger marknadsvärdet uppstår teoretisk reavinstskatt för bostadsrättsföreningen som skulle realiseras om bostadsrättsföreningen sålde fastigheten. Skattemässigt värde för Fastigheten uppskattas till 56 500 000 kronor, varav Mark 13 000 000 kronor och Byggnad 43 500 000 kronor.

Besiktning av fastigheten har utförts av Raksystems Projektledarhuset den 8 februari 2024.

På fastigheten är belägen ett flerbostadshus om 4 våningar jämte inredd källare och oinredd vindsvåning (bygglovsansökan för vindsinredning föreligger och positivt förhandsbesked har erhållits, bygglov väntas erhållas under oktober 2024. Avsiktsförklaring finns för att upplåta råvinden på extern part som även genomför inredning av densamma till bostäder. Planerad produktionstid oktober 2024 - februari 2025), totalt 24 lägenheter, 2 lokaler samt 2 blivande vindslägenheter.

Fastighets AB Jägaren har tecknat entreprenadkontrakt (AB04 resp. ABT06) för att till ett fast budgetpris genomföra ombyggnation av fastigheten med Avastata Group, Uttrans Rör och InventProjekt. Erforderliga bygglov har erhållits och byggnation är i sin slutfas och kommer färdigställas under 4e kvartalet 2024. Godkänd slutbesiktning kommer föreligga innan upplåtelseavtal tecknas.

Vatten och avlopp, värme, sophämtning och fastighetsförsäkring (med bostadsrättstillägg) ingår i årsavgiften.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande Ekonomiska Plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på den slutliga förvärvskostnaden för föreningens hus (1991:614) 4 kap 2§. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Den Ekonomiska Plan utgör även underlag för att träffa Upplåtelseavtal enligt 4 kap 5 § i bostadsrättslagen. Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den Ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket vilket beräknas ske under september 2024 och inflyttning (tillträde) oktober - december månad 2024.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta förening). Anskaffningsvärdet är slutligt känt.

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

|                              |                                                                                                                 |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fastighetsbeteckningar:      | Jägaren 5, Sundbyberg                                                                                           |
| Detaljplan:                  | Fastigheten omfattas av Stadsplan "Centrala Sundbyberg" 1 maj 1966, laga kraft 1967-03-13. Dnr PBN /0183K-C174. |
| Adress:                      | Götgatan 10, Sundbyberg                                                                                         |
| Kommun:                      | Sundbyberg                                                                                                      |
| Ägandeform:                  | Äganderätt                                                                                                      |
| Typkod:                      | 320                                                                                                             |
| Fastigheternas totala areal: | 684 kvm                                                                                                         |
| Area bostäder (BOA + BIA):   | ca 1 072 kvm + ca 221 kvm                                                                                       |
| Antal lägenheter:            | 26 stycken varav 24 befintliga lägenheter<br>+ 2 blivande vindslägenheter                                       |
| Area lokaler (LOA):          | ca 89 kvm                                                                                                       |
| Antal lokaler:               | 2                                                                                                               |
| Byggnadsår:                  | 1942                                                                                                            |
| Husets utformning:           | Flerbostadshus med källare och oinredd vind.                                                                    |

### Servitut och gemensamhetsanläggningar

Rättigheter där fastigheten har last  
Avtalsservitut 01-IM6-53/3074.1

### Byggnad (hus):

|                        |                                            |
|------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Grundläggning:</b>  | Gjuten grund (på berg)                     |
| <b>Antal våningar:</b> | Fyra                                       |
| <b>Stomme:</b>         | Tegelmurar                                 |
| <b>Fasad:</b>          | Puts                                       |
| <b>Takbjälklag:</b>    | Betong                                     |
| <b>Yttertak:</b>       | Tegelpannor (renoverat inkl. ny plåt 2024) |

**Fönster:** 2-glas (renoverade och kompletterade med isolerglas 2024)

**Hiss:** Finns (renoverad 2020/2024)

**Installationer:**

**Vatten / avlopp:** Kommunalt V/A

**Uppvärmning:** Bergvärme (nya pumpar, m.m. 2024)  
Energiberäkning motsvarande, klass B

**El:** Fastighetsmätare i elcentral.  
Individuella mätare för lägenheterna i trapphus.

**Ventilation:** Självdrag (genomgripande renoverat 2024).  
Ny OVK utförs under oktober 2024.  
Radonmätning (2008) 40 bq.

**TV/tele/bredband:** Fiber

**Tvättstuga:** 3 tvätt-/torkmaskiner och torkskåp i källaren (2024)

**Gemensamma anordningar:**

**Sophantering:** Gemensam sophantering på gatan (2024)

**Parkering:** På gatan enligt trafikförordningen

**Förråd:** Till varje lägenhet hör ett källarförråd (2024).

**Innergård:** Fastigheten har en planterad och möblerad innergård.

**Balkonger:** Samtliga lägenheter på plan 1-4 har balkong.

**Lägenhetsbeskrivning:**

Samtliga lägenheter genomgripande renoverade och stambytta 2024.

**Kök:** Spishäll, ugn, micro, fläkt, kyl och frys, diskmaskin.

**Badrum:** Helkaklat med klinker (golvvärme), dusch, wc (vissa med handdukstork).

**Rum:** Parkettgolv, målade väggar och tak, garderober i hall och sovrum.

## Underhållsbehov:

Enligt bilagd Underhållsplan.

Samtliga el och V/A stammar utbytt 2024. Därutöver omfattande renovering av fasader, balkonger, samtlig lägenhets el, trapphus, källare, tvättstuga, hiss, m.m. utförs 2024.

## Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad, med försäkring som även innehåller styrelseansvar.

## 3. SLUTLIG KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Slutlig anskaffningskostnad innefattande Entreprenadkostnad inkl. mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastigheter, konsultkostnader samt stämpelavgifter.

|                                                                           |                   |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Slutlig anskaffningskostnad innefattande bl.a. Entreprenadkostnad         |                   |
| inkl. mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastigheter, konsultkostnader | 96 910 800        |
| samt stämpelavgifter.                                                     |                   |
|                                                                           |                   |
| <b>Summa anskaffningskostnad</b>                                          | <b>96 910 800</b> |
|                                                                           |                   |
| <i>Kassa (ingår i bolagsförvärvet)</i>                                    | <i>100 000</i>    |

|                                                   |  |                   |
|---------------------------------------------------|--|-------------------|
| <b>Anskaffningsvärde varav:</b>                   |  |                   |
|                                                   |  |                   |
| Köpeskilling fastighet                            |  | 27 500 000        |
| Tilläggsköpeskilling                              |  | 44 850 000        |
| Entreprenadkostnad                                |  | 24 047 700        |
| Lagfart                                           |  | 412 500           |
| Pantbrev                                          |  | 0                 |
| Föreningsbildning                                 |  | 100 600           |
|                                                   |  |                   |
|                                                   |  |                   |
| <b>Summa anskaffningskostnad / att finansiera</b> |  | <b>96 910 800</b> |

Föreningen har förvärvat aktierna i Fastighets AB Jägaren, 559466-1034, vars enda tillgångar utgörs av fastigheten Jägaren 5, Sundbyberg och därefter förvärvat fastigheterna av bolaget.

Skattemässigt värde för Fastigheten uppskattas till 56 500 000 kronor, varav Mark 13 000 000 kronor och Byggnad 43 500 000 kronor.

|                                    |            |
|------------------------------------|------------|
|                                    |            |
| Teoretisk latent skatteskuld       | 9 979 882  |
| Teoretisk latent skatteskuld / BOA | 7 665      |
|                                    |            |
| Bokförtvärde fastighet i Bolaget   | 51 547 700 |

#### 4. FINANSIERINGSPLAN

|                           |                   |                        |
|---------------------------|-------------------|------------------------|
| Lån                       | 13 681 800        | 9 900                  |
| Insatser                  | 74 618 500        | 57 311                 |
| Upplåtelseavgifter        | 8 510 500         | 6 536                  |
| Eget Kapital              | 100 000           | 77                     |
| <b>Summa finansiering</b> | <b>96 910 800</b> | <i>kr/kvm Totalyta</i> |

#### 5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

##### Kapitalkostnader

Kredittid 1 år för rörligt lån, lika löptid med bundet 5 års lån.

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån antagandet att det totala lånebeloppet förläggas med en bindningstid. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten. Total amorteringstid 100 år.

| Lån                                  | Belopp            | Bindningstid | Räntesats kalkyl | Räntekostnad kalkyl |
|--------------------------------------|-------------------|--------------|------------------|---------------------|
| Lån 1 (bank)                         | 13 681 800        | 3 år         | 3,28%            | 448 763             |
|                                      |                   |              |                  |                     |
| <b>Summa</b>                         | <b>13 681 800</b> |              |                  | <b>448 763</b>      |
|                                      |                   |              |                  |                     |
| Amortering (år 1)                    |                   |              |                  | 136 818             |
|                                      |                   |              |                  |                     |
| Räntekostnad (år 1)                  |                   |              |                  | 448 763             |
|                                      |                   |              |                  |                     |
| <b>Summa beräknad kapitalkostnad</b> |                   |              |                  | <b>585 581</b>      |

##### Driftskostnader

Föreningens driftskostnader inkluderar bland annat vatten och avlopp, sophämtning, försäkringar, ekonomisk förvaltning, revision, kostnader för förvaltning samt löpande underhåll. Driftskostnaderna är uppskattade och har beräknats efter normal förbrukning.

| Mediakostnader *      |                |            |  | Specifikation av Mediakostnader * |        |            |
|-----------------------|----------------|------------|--|-----------------------------------|--------|------------|
| Fastighetsskötsel     | 32 550         | 25         |  |                                   |        |            |
| Ekonomisk Förvaltning | 36 000         |            |  | vatten                            | 78 120 | 60         |
| Styrelsearvoden       | 15 000         |            |  | värme                             | 91 140 | 70         |
| Löpande underhåll     | 39 060         | 30         |  | sopor                             | 71 610 | 55         |
| Övrigt                | 10 000         |            |  | fastighetsel                      | 19 530 | 15         |
|                       |                |            |  | städ (2h/v)                       | 39 060 | 30         |
|                       |                |            |  |                                   |        |            |
| <b>Summa</b>          | <b>432 070</b> | <b>332</b> |  |                                   |        | <b>230</b> |

Driftskostnaderna är uppskattade baserade på historisk förbrukning samt energiberäkning.

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör avseende: hushållsel uppskattad kostnad ca 300-600 kr/mån. TV/bredband ca 200 kr/mån, Hemförsäkring ca 200-300 kr/mån.

Samtliga kostnader angivna inkl. moms.

|            |        |
|------------|--------|
| Försäkring | 37 261 |
|------------|--------|

### Fastighetsavgift/skatter

Taxeringsvärde: 25 623 000 kr varav mark 13 000 000 kr.

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| Fastighetsskatt (beräknad)    | 43 300 |
| varav Fastighetsskatt lokaler | 920    |

|                                                                         |                  |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER (inkl. försäkring och fastighetsskatt)</b> | <b>1 098 212</b> |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|

### Fondavsättning

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt föreningens stadgar ske enligt antagen underhållsplan. Byggnaden är genomgripande renoverad 2024, varför mycket begränsat underhållsbehov beräknas föreligga under år 1-10. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 52 080 kronor (40 kr/kvm BOA) per år till fond för yttre underhåll enligt föreslagen underhållsplan.

|                                               |               |
|-----------------------------------------------|---------------|
| <b>Avsättning yttre underhållsfond (år 1)</b> | <b>52 080</b> |
|-----------------------------------------------|---------------|

### Avskrivningar

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Underlag för avskrivningar | 43 500 000     |
| Avskrivningsbelopp         | 435 000        |
| <b>Summa avskrivningar</b> | <b>435 000</b> |

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning enligt K3 principen i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

## 6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| Årsavgifter lägenheter          | 1 033 392        |
| Hyror lokaler *                 | 116 900          |
| <b>SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER</b> | <b>1 150 292</b> |

\* Lokaler är upplåtna med Bostadsrätt, men har ej sålts av BRF. utan hyrs ut istället. Redovisad hyra är Föreningens nettointäkt, efter avdrag för lokalerens årsavgift.

## 7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

I nedan lägenhetsförteckning redovisas lägenhetsarea (enl. uppmätning på ritning), andelstal, insats och årsavgift.

| <u>Lgh nr</u> | <u>Lgh nr<br/>(LMV)</u> | <u>BOA / LOA</u> | <u>BIA</u> | <u>Totalyta</u> | <u>Antal rok</u> | <u>Andelstal</u> | <u>Insats</u> | <u>Upplåtelse avg.</u> | <u>Årsavgift</u> | <u>Mån. avg</u> |
|---------------|-------------------------|------------------|------------|-----------------|------------------|------------------|---------------|------------------------|------------------|-----------------|
| 1             | 1001                    | 25               | 0          | 25              | 1 rok            | 1,92%            | 1 625 000     | 375 000                | 19 842           | 1 654           |
| 2             | 1002                    | 65               | 0          | 65              | 3 rok            | 4,99%            | 4 225 000     | 0                      | 51 590           | 4 299           |
| 3             | 1003                    | 29               | 0          | 29              | 1 rok            | 2,23%            | 1 885 000     | 145 000                | 23 017           | 1 918           |
| 4             | 1004                    | 29               | 0          | 29              | 1 rok            | 2,23%            | 1 885 000     | 145 000                | 23 017           | 1 918           |
| 5             | 1005                    | 65               | 0          | 65              | 3 rok            | 4,99%            | 4 225 000     | 0                      | 51 590           | 4 299           |
| 6             | 1006                    | 37               | 0          | 37              | 1 rok            | 2,84%            | 2 405 000     | 0                      | 29 367           | 2 447           |
| 7             | 1101                    | 30               | 0          | 30              | 1 rok            | 2,30%            | 1 950 000     | 360 000                | 23 811           | 1 984           |
| 8             | 1102                    | 65               | 0          | 65              | 3 rok            | 4,99%            | 4 225 000     | 130 000                | 51 590           | 4 299           |
| 9             | 1103                    | 42               | 0          | 42              | 1 rok            | 3,23%            | 2 730 000     | 0                      | 33 335           | 2 778           |
| 10            | 1104                    | 42               | 0          | 42              | 2 rok            | 3,23%            | 2 730 000     | 294 000                | 33 335           | 2 778           |
| 11            | 1105                    | 65               | 0          | 65              | 3 rok            | 4,99%            | 4 225 000     | 130 000                | 51 590           | 4 299           |
| 12            | 1106                    | 30               | 0          | 30              | 1 rok            | 2,30%            | 1 950 000     | 360 000                | 23 811           | 1 984           |
| 13            | 1201                    | 30               | 0          | 30              | 1 rok            | 2,30%            | 1 950 000     | 450 000                | 23 811           | 1 984           |
| 14            | 1202                    | 65               | 0          | 65              | 3 rok            | 4,99%            | 4 225 000     | 325 000                | 51 590           | 4 299           |
| 15            | 1203                    | 42               | 0          | 42              | 1 rok            | 3,23%            | 2 730 000     | 420 000                | 33 335           | 2 778           |
| 16            | 1204                    | 42               | 0          | 42              | 1 rok            | 3,23%            | 2 730 000     | 420 000                | 33 335           | 2 778           |
| 17            | 1205                    | 65               | 0          | 65              | 3 rok            | 4,99%            | 4 225 000     | 325 000                | 51 590           | 4 299           |
| 18            | 1206                    | 30               | 0          | 30              | 1 rok            | 2,30%            | 1 950 000     | 450 000                | 23 811           | 1 984           |
| 19            | 1301                    | 30               | 0          | 30              | 1 rok            | 2,30%            | 1 950 000     | 510 000                | 23 811           | 1 984           |
| 20            | 1302                    | 65               | 0          | 65              | 3 rok            | 4,99%            | 4 225 000     | 650 000                | 51 590           | 4 299           |
| 21            | 1303                    | 42               | 0          | 42              | 2 rok            | 3,23%            | 2 730 000     | 630 000                | 33 335           | 2 778           |
| 22            | 1304                    | 42               | 0          | 42              | 2 rok            | 3,23%            | 2 730 000     | 630 000                | 33 335           | 2 778           |
| 23            | 1305                    | 65               | 0          | 65              | 3 rok            | 4,99%            | 4 225 000     | 650 000                | 51 590           | 4 299           |
| 24            | 1306                    | 30               | 0          | 30              | 1 rok            | 2,30%            | 1 950 000     | 510 000                | 23 811           | 1 984           |
| 25            | 1401                    | 69               | 40         | 109             | 3 rok            | 5,30%            | 2 242 500     | 167 500                | 54 765           | 4 564           |
| 26            | 1402                    | 72               | 40         | 112             | 3 rok            | 5,53%            | 2 340 000     | 140 000                | 57 146           | 4 762           |
| Lokal 27      | 0001                    | 64               | 0          | 64              | 2 rum            | 4,92%            | 256 000       | 0                      | 50 797           | 4 233           |
| Lokal 28      | 0002                    | 25               | 0          | 25              | 1 rum            | 1,92%            | 100 000       | 0                      | 19 842           | 1 654           |
|               |                         |                  |            |                 |                  |                  |               |                        |                  |                 |
|               |                         |                  |            |                 |                  |                  |               |                        |                  |                 |
|               |                         |                  |            |                 |                  |                  |               |                        |                  |                 |

### Ytuppgifter

Baserade på senaste fastighetstaxering / hyreslista.

## 8. NYCKELTAL (genomsnitt per kvm)

|                                                         |        |
|---------------------------------------------------------|--------|
| Anskaffningskostnad per kvm Totalyta                    | 70 124 |
| Belåning per upplåten kvadratmeter Totalyta (BOA + LOA) | 9 900  |
| Belåningsgrad kontra Anskaffningskostnad                | 14,1%  |
| Insats per kvm BOA (år 1)                               | 61 516 |
| Upplåtelseavgift per kvm BOA (år 1)                     | 6 311  |
| Driftskostnader per kvm BOA (år 1)                      | 360    |
| Årsavgift per kvm BOA (år 1)                            | 794    |
| Hysesintäkter per kvadratmeter uthyrd area (BOA + LOA)  | 90     |
| Kassaflöde per kvm BOA (år 1)                           | 40     |
| Avskrivning per kvm BOA (år 1)                          | 334    |

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör avseende: hushållsel uppskattad kostnad ca 300-600 kr/mån. TV/bredband ca 200 kr/mån, Hemförsäkring ca 200-300 kr/mån.

## 9. EKONOMISK PROGNOSS

| Löpande penningvärde (SEK)                         | ÅR | 1                 | 2                 | 3                 | 4                 | 5                 | 6                 | 10                | 20                |
|----------------------------------------------------|----|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>KASSAFLÖDE</b>                                  |    |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Räntor                                             |    | -448 763          | -444 275          | -439 788          | -478 830          | -473 894          | -515 853          | -543 546          | -483 816          |
| Amortering                                         |    | -136 818          | -136 818          | -136 818          | -136 818          | -136 818          | -136 818          | -136 818          | -136 818          |
| Driftskostnader                                    |    | -432 070          | -440 711          | -449 526          | -458 516          | -467 686          | -477 040          | -516 364          | -629 444          |
| Försäkring                                         |    | -37 261           | -38 006           | -38 766           | -39 542           | -40 333           | -41 139           | -44 530           | -54 282           |
| Fastighetsskatt/kommunal avgift                    |    | -43 300           | -44 166           | -45 049           | -45 950           | -46 869           | -47 807           | -51 748           | -63 080           |
| <b>Erforderlig årsavgift som täcker utgifterna</b> |    | <b>1 150 292</b>  | <b>1 157 099</b>  | <b>1 164 131</b>  | <b>1 214 924</b>  | <b>1 221 973</b>  | <b>1 276 158</b>  | <b>1 355 246</b>  | <b>1 443 311</b>  |
| <b>BRF ÅRLIGA INTÄKTER</b>                         |    |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Hyror lokaler, m.m.                                |    | 116 900           | 119 238           | 121 623           | 124 055           | 126 536           | 129 067           | 139 706           | 170 301           |
| Årsavgift enligt kassaflödesanalys                 |    | 1 033 392         | 1 037 861         | 1 042 508         | 1 090 869         | 1 095 437         | 1 147 091         | 1 215 540         | 1 273 010         |
| <b>BRF ÅRLIGA KOSTNADER</b>                        |    |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| <b>Kapitalkostnader</b>                            |    |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Räntor                                             |    | -448 763          | -444 275          | -439 788          | -478 830          | -473 894          | -515 853          | -543 546          | -483 816          |
| Avskrivningar                                      |    | -435 000          | -435 000          | -435 000          | -435 000          | -435 000          | -435 000          | -435 000          | -435 000          |
| Driftkostnader                                     |    | -432 070          | -440 711          | -449 526          | -458 516          | -467 686          | -477 040          | -516 364          | -629 444          |
| Försäkring                                         |    | -37 261           | -38 006           | -38 766           | -39 542           | -40 333           | -41 139           | -44 530           | -54 282           |
| Fastighetsskatt                                    |    | -43 300           | -44 166           | -45 049           | -45 950           | -46 869           | -47 807           | -51 748           | -63 080           |
| <b>Summa kostnader (inkl. Avskrivningar)</b>       |    | <b>-1 396 394</b> | <b>-1 402 159</b> | <b>-1 408 129</b> | <b>-1 457 838</b> | <b>-1 463 782</b> | <b>-1 516 839</b> | <b>-1 591 188</b> | <b>-1 665 622</b> |
| Avsättning underhåll                               |    | -52 080           | -53 122           | -54 184           | -55 268           | -56 373           | -57 501           | -62 240           | -75 871           |
| <b>Beräknat Resultat</b>                           |    | <b>-246 102</b>   | <b>-245 060</b>   | <b>-243 998</b>   | <b>-242 914</b>   | <b>-241 809</b>   | <b>-240 681</b>   | <b>-235 942</b>   | <b>-222 311</b>   |
| <b>Akkumulerat kassaflöde</b>                      |    | <b>52 080</b>     | <b>106 498</b>    | <b>162 004</b>    | <b>218 621</b>    | <b>276 370</b>    | <b>335 273</b>    | <b>582 907</b>    | <b>1 295 018</b>  |
| Balanserat underskott                              |    | -246 102          | -491 162          | -735 160          | -978 075          | -1 219 884        | -1 460 565        | -2 411 559        | -4 698 233        |
| Ränteantagande                                     |    | 3,28%             | 3,28%             | 3,28%             | 3,61%             | 3,61%             | 3,97%             | 4,37%             | 4,37%             |
| Inflationsantagande                                |    | 2%                | 2%                | 2%                | 2%                | 2%                | 2%                | 2%                | 2%                |
| Bostadsrättsyta, m2                                |    | 1 302             |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Taxeringsvärde (uppskattning)                      |    | 15 500 000        | 15 810 000        | 16 126 000        | 16 449 000        | 16 778 000        | 17 114 000        | 18 524 000        | 22 580 000        |
| Föreningslån                                       |    | 13 681 800        | 13 544 982        | 13 408 164        | 13 271 346        | 13 134 528        | 12 997 710        | 12 450 438        | 11 082 258        |
| Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning/m2       |    | 883               | 889               | 894               | 933               | 939               | 980               | 1 041             | 1 109             |
| Erforderlig årsavgift för kostnadstäckning/m2      |    | 1 072             | 1 077             | 1 082             | 1 120             | 1 124             | 1 165             | 1 222             | 1 279             |

## 10. KÄNSLIGHETSANALYS

| ÅR                                                                                                                                            | 1                | 2                                                                                      | 3                | 4                | 5                | 6                | 10               | 20               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>BRF ÅRLIGA KOSTNADER</b>                                                                                                                   |                  |                                                                                        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>Kapitalkostnader</b>                                                                                                                       |                  |                                                                                        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Räntor                                                                                                                                        | 448 763          | 444 275                                                                                | 439 788          | 478 830          | 473 894          | 515 853          | 543 546          | 483 816          |
| Avskrivningar                                                                                                                                 | 435 000          | 435 000                                                                                | 435 000          | 435 000          | 435 000          | 435 000          | 435 000          | 435 000          |
| <b>Driftkostnader</b>                                                                                                                         | 469 331          | 478 718                                                                                | 488 292          | 498 058          | 508 019          | 518 179          | 560 894          | 683 727          |
| <b>Övriga kostnader</b>                                                                                                                       |                  |                                                                                        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Tomträttsavgäld                                                                                                                               | 0                | 0                                                                                      | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Fastighetsskatt/kommunal avgift                                                                                                               | 43 300           | 44 166                                                                                 | 45 049           | 45 950           | 46 869           | 47 807           | 51 748           | 63 080           |
| <b>Summa kostnader</b>                                                                                                                        | <b>1 396 394</b> | <b>1 402 159</b>                                                                       | <b>1 408 129</b> | <b>1 457 838</b> | <b>1 463 782</b> | <b>1 516 839</b> | <b>1 591 188</b> | <b>1 665 622</b> |
| <b>Amorteringar/avsättningar</b>                                                                                                              |                  |                                                                                        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Amortering                                                                                                                                    | 136 818          | 136 818                                                                                | 136 818          | 136 818          | 136 818          | 136 818          | 136 818          | 136 818          |
| Avsättning underhåll (reparationsfondering)                                                                                                   | 52 080           | 53 122                                                                                 | 54 184           | 55 268           | 56 373           | 57 501           | 62 240           | 75 871           |
| <b>BRF ÅRLIGA INTÄKTER</b>                                                                                                                    |                  |                                                                                        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Hyror bostäder (ej medlemmar)                                                                                                                 | 0                | 0                                                                                      | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Hyror lokaler, pakering mm                                                                                                                    | 116 900          | 118 569                                                                                | 120 263          | 121 980          | 123 722          | 125 489          | 132 812          | 153 045          |
| <b>Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar</b>                                                                                               | <b>1 033 392</b> | <b>1 038 529</b>                                                                       | <b>1 043 868</b> | <b>1 092 944</b> | <b>1 098 251</b> | <b>1 150 669</b> | <b>1 222 434</b> | <b>1 290 266</b> |
| Underskott                                                                                                                                    | 246 102          | 245 060                                                                                | 243 998          | 242 914          | 241 809          | 240 681          | 235 942          | 222 311          |
| Balanserat underskott                                                                                                                         | 246 102          | 491 162                                                                                | 735 160          | 978 075          | 1 219 884        | 1 460 565        | 2 411 559        | 4 698 233        |
| Ränteantagande                                                                                                                                | 3,28%            | 3,28%                                                                                  | 3,28%            | 3,61%            | 3,61%            | 3,97%            | 4,37%            | 4,37%            |
| Inflationsantagande                                                                                                                           | 2,0%             | gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt, fondsavsättning och lokalhyror |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Hysesökningar, bostäder                                                                                                                       |                  |                                                                                        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Taxeringsvärde                                                                                                                                | 15 500 000       | 15 810 000                                                                             | 16 126 200       | 16 448 724       | 16 777 698       | 17 113 252       | 18 523 935       | 22 580 573       |
| Föreningslån                                                                                                                                  | 13 681 800       | 13 544 982                                                                             | 13 408 164       | 13 271 346       | 13 134 528       | 12 997 710       | 12 450 438       | 11 082 258       |
| Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 - 31/12. |                  |                                                                                        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>KÄNSLIGHETSANALYS</b>                                                                                                                      |                  |                                                                                        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>ÅR</b>                                                                                                                                     | <b>1</b>         | <b>2</b>                                                                               | <b>3</b>         | <b>4</b>         | <b>5</b>         | <b>6</b>         | <b>10</b>        | <b>20</b>        |
| Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå                                                                                                    |                  |                                                                                        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| årsavgift enligt ovanstående prognos                                                                                                          | 1 033 392        | 1 038 529                                                                              | 1 043 868        | 1 092 944        | 1 098 251        | 1 150 669        | 1 222 434        | 1 290 266        |
| <b>Erforderliga årsavgifter om:</b>                                                                                                           |                  |                                                                                        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Dagens inflationsnivå och                                                                                                                     |                  |                                                                                        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| 1. Dagens räntenivå + 2%                                                                                                                      | 1 307 028        | 1 309 429                                                                              | 1 312 032        | 1 358 371        | 1 360 942        | 1 410 623        | 1 471 443        | 1 511 911        |
| 2. Dagens räntenivå + 1%                                                                                                                      | 1 170 210        | 1 173 979                                                                              | 1 177 950        | 1 225 657        | 1 229 596        | 1 280 646        | 1 346 938        | 1 401 088        |
| 3. Dagens räntenivå - 1%                                                                                                                      | 896 574          | 903 079                                                                                | 909 787          | 960 230          | 966 906          | 1 020 692        | 1 097 929        | 1 179 443        |
| 4. Dagens räntenivå - 2%                                                                                                                      | 759 756          | 767 630                                                                                | 775 705          | 827 517          | 835 560          | 890 715          | 973 425          | 1 068 621        |
| Dagens räntenivå och                                                                                                                          |                  |                                                                                        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| 1. Dagens inflationsnivå + 2%                                                                                                                 | 1 033 392        | 1 046 817                                                                              | 1 052 339        | 1 101 601        | 1 107 099        | 1 159 712        | 1 232 299        | 1 365 596        |
| 2. Dagens inflationsnivå + 1%                                                                                                                 | 1 033 392        | 1 042 339                                                                              | 1 047 765        | 1 096 929        | 1 102 326        | 1 154 837        | 1 226 992        | 1 359 039        |
| 3. Dagens inflationsnivå - 1%                                                                                                                 | 1 033 392        | 1 033 383                                                                              | 1 028 261        | 1 066 666        | 1 061 090        | 1 102 406        | 1 127 500        | 1 061 119        |
| 4. Dagens inflationsnivå - 2%                                                                                                                 | 1 033 392        | 1 028 904                                                                              | 1 023 789        | 1 062 201        | 1 056 630        | 1 097 953        | 1 123 073        | 1 056 757        |

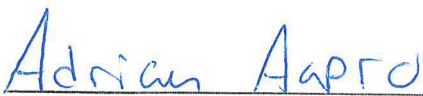
## 11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

### Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

1. Bostadsrättshavaren ska betala insats. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter samt avsättning till fond för yttre underhåll.
2. Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt föreningens stadgar ske enligt en antagen underhållsplan. Byggnaden är nyligen genomgripande renoverad varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-10. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 52 080 kronor (40 kr/kvm BOA) per år till fond för yttre underhåll i enlighet med upprättad underhållsplan.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna Ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Stockholm den 2024-09-17

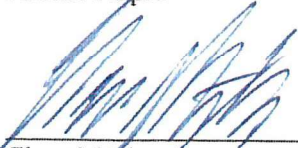
#### Bostadsrättsföreningen Götgatan 10



Adrian Aapro



Tobias Block



Claes Mörk

## Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Götgatan 10*, organisationsnummer 769642-4519, får härmed avge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en slutlig kostnad.

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

Bostadsrättsföreningen kommer att bestå av 26 bostäder och 2 lokaler i en huskropp. Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen, daterad 2024-09-17, gjorda beräkningar är vederhäftiga. Föreningen kommer redovisa resultatmässiga underskott beroende på att avgifterna inte fullt ut täcker de avskrivningar som görs. Underskotten kommer dock inte påverka föreningens likviditet och avsättningar görs för framtida underhåll, varför den ekonomiska planen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

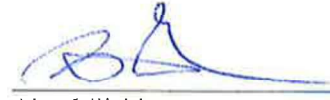
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm, 2024-09-23



Anders Uby

Jönköping, 2024-09-23



Alex Liljebloom

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

### **Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar**

Aktieöverlåtelseavtal Fastighets AB Jägaren, Fastighetsjägaren Holding AB, 2024-07-22  
Avsiktsförklaring råvind, Fastighetsjägaren Byggnads AB, 2024-08-12  
Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2024-07-25  
Beviljat bygglov och startbesked fasad och balkonger, Sundbybergs stad, 2024-05-30  
Dimensioneringsrapport Värmepump, Thermia AB, 2024-04-04  
Ekonomisk plan  
Entreprenadkontrakt AB 04, Avastata Group AB, 2024-05-23  
Entreprenadkontrakt ABT 06, Fönstergruppen i Stockholm AB, 2024-03-20  
Entreprenadkontrakt ABT 06, HP Rör AB, 2024-04-24  
Entreprenadkontrakt ABT 06, Invent El & Styr Projekt Sthlm AB, 2024-05-21  
Entreprenadkontrakt ABT 06, Uttrans Rörteknik AB, 2024-05-02  
Förhandsbesked bygglov vinden, Sundbybergs stad, 2024-09-16  
Offert fastighetsförsäkring, 2024-07-22  
Registreringsbevis, Fastighets AB Jägaren, 2024-09-02  
Registreringsbevis Brf Götgatan 10, 2024-07-17  
Revers Fastighetsjägaren Holding AB, 2024-07-22  
Ritningar och situationsplan  
Ränteindikation, Solifast, 2024-08-20  
Signerad kontrollplan fasader, balkonger och balkongfronter, 2024-05-20  
Stadgar, registrerade av Bolagsverket 2024-07-17  
Teknisk statusbesiktning och underhållsplan 50 år, Raksystems Projektledarhuset, 2024-02-28  
Transportköp till Brf, Sundbyberg Jägaren 5, 2024-07-25  
Utdrag ur Fastighetsregistret, Sundbyberg Jägaren 5, 2024-07-23  
Överlåtelser entreprenadavtal och garantier, 2024-08-06 – 2024-08-11

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 Bolagsverket.