

ORG.NR: 769638-3905

# Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Stavhopparen

## Uppsala kommun, Uppsala län.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Digital signering

**Bostadsrättsföreningen Stavhopparen**

Anders Berg

Patrik Zander

Rebecca Garcia

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Stavhopparen, som registrerats av Bolagsverket den 10 februari 2020, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under hösten 2020 har bostadsrättsföreningen, på fastigheten Kvarngärdet 56:18, Uppsala kommun, påbörjat byggandet av ett flerbostadshus med 44 st. bostadslägenheter. Bygglov erhöles den 4 november 2019.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under fjärde kvartalet 2021.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna ske under perioden maj 2022 - september 2022.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av Bonava Sverige AB i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt. Av entreprenadkontraktet framgår bl.a. att Bonava Sverige AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits senast på avräkningsdagen, dvs. den dagen föreningen tar över det ekonomiska ansvaret.

Fastigheten Kvarngärdet 56:18, Uppsala kommun har förvärvats från Bonava Sverige AB i enlighet med tecknat köpekontrakt. Föreningen är idag lagfaren ägare.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören fullgörandegaranti.

Som säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter enligt Bostadsrättslagen lämnas borgen av garantigivare godkänt av Bolagsverket.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är brandförsäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde inkl bostadsrättstillägg. I denna ingår även ansvars- och allriskförsäkringar.

Projektet finansieras av SBAB Bank och Bonava AB.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckningar	Kvarngärdet 56:18, Uppsala
Fastighetsareal	ca 1 393 m <sup>2</sup>
Boarea	ca 3 008 m <sup>2</sup>
Byggtotalyta, ljus BTA	ca 3 888 m <sup>2</sup>
Antal bostadslägenheter	44 st.
Byggnadens utformning	Ett flerbostadshus
Bilplats	Bostadsrättsföreningen disponerar 23 bilplatser i garage. Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal. Föreningens bilplatser kommer att momsregistreras.
Prel. Taxeringsvärde bostäder	86 000 000 kr
Prel. Taxeringsvärde garage	1 428 000 kr

### Gemensamma utrymmen

Teknikutrymme för el, tele och data. Teknikutrymmen för VVS/Fjärrvärme. Undercentral i källare inkl. städ med vask. Förråd. Cykelförråd i källarplan med ingång via garage samt cykelställ på gård. Barnvagnsrum/Rullstol i källare. Alla lägenheter har ett förråd beläget i källare.

### Ledningsrätter och servitut m m

#### Ledningsrätt

---

#### Servitut

Fastigheten Kvarngärdet 56:18 kommer att omfattas av ett servitut.

#### Nr 1

Ändamål: Rätt att nyttja förskolegård kvälls- och helgtid. Belastar grannfastigheten Kvarngärdet 56:17.

#### Nyttjanderätt

Fastigheten Kvarngärdet 56:18 kommer att omfattas av ett nyttjanderättsavtal.

Ändamål: Ömsesidig rätt att nyttja kvarterets innergårdar. Avtalet omfattar samtliga sex fastigheter inom projektet Kapellgärdet Arena, dvs. Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet), 56:15, 56:16, 56:17, 56:18 och 56:20

## Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten Kvarngärdet 56:18 ingår i fem gemensamhetsanläggningar, Kvarngärdet ga: 30 och :31 samt Kvarngärdet ga:38, ga:39 och ga:40.

- ga:30 Gångbana, dagvattenledningar med fördröjningsmagasin, pumpbrunn och brandjalusi, samt övriga för anläggningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar. Avser fastigheterna 56:6 (stamfastighet), 56:15, 56:16, 56:17, 56:18 och 56:20, Uppsala kommun. För anläggningen har nödvändigt utrymme upplåtits i deltagande fastigheter. Andelstalet är 4 403 / 26 053. Förvaltning av Kvarngärdet ga:30 kommer att ske via delägarförvaltning/samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilka har beslutats av Lantmäterimyndigheten.
- ga:31 Gemensam grundläggning, bärande konstruktion och bjälklag inom del av garage, samt övriga för anläggningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar. Avser fastigheterna 56:6 (stamfastighet), 56:15, 56:16, 56:17, 56:18 och 56:20, Uppsala kommun. För anläggningen har nödvändigt utrymme upplåtits i deltagande fastigheter. Andelstalet är 4 / 24. Förvaltning av Kvarngärdet ga:31 kommer att ske via delägarförvaltning/samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilka har beslutats av Lantmäterimyndigheten.
- ga:38 Garage, med för garagets funktion erforderliga tekniska utrymmen, samt övriga för anläggningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar. Avser fastigheterna Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet), 56:17, 56:18 och 56:20 Uppsala kommun. För anläggningen har nödvändigt utrymme upplåtits i deltagande fastigheter. Andelstalet är 3 888 / 12 684. Förvaltning av Kvarngärdet ga:38 kommer att ske via delägarförvaltning/samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilka har beslutats av Lantmäterimyndigheten.
- ga:39 Innergård / förgårdsmark innehållande kommunikationsytor, gräsytor och planteringsytor, trädvegetation, lekutrustning på innergården samt gårdsbelysning. Cykelförråd. Utrymmen och anordningar för avfallshantering, utrymmen, ledningar och anordningar för teknisk försörjning såsom fjärrvärme, elledning, dagvattenledningar, VA-ledningar, gemensamt abonnemang för VA, resp. fjärrvärme och el-abonnemang (ga), utrymmen och anordningar för gårdsförråd, kombinerat mötes- och övernattningsrum och en takterrass med tillhörande utrymmen, samt övriga för anläggningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar. Vattenutkastare att nyttjas för skötsel av de gemensamma ytorna. Avser fastigheterna Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet), 56:17, 56:18 och 56:20 Uppsala kommun. För anläggningen har nödvändigt utrymme att upplåtits i deltagande fastigheter. Andelstalet är 3 888 / 12 684. Förvaltning av Kvarngärdet ga:39 kommer att ske via delägarförvaltning/samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilka har beslutats av Lantmäterimyndigheten.
- ga:40 Trapphus med hiss, samt övriga för anläggningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar. Avser fastigheterna 56:6 (stamfastighet), 56:17, 56:18 och 56:20 Uppsala kommun. För anläggningen har nödvändigt utrymme att upplåtits i deltagande fastigheter. Andelstalet är 3,3 / 100,0. Förvaltning av Kvarngärdet ga:40 kommer att ske via delägarförvaltning/ samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilka har beslutats av Lantmäterimyndigheten.

## Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet via en gemensamhetsanläggning. VA-abonnemanget kommer att delas med grannfastigheterna Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet), 56:17 och 56:20.
Uppvärmning	Fjärrvärme. Värmeväxling (återvinning) av frånluften samt avloppsåtervinning av del av spillvattenanläggningen. Värme-distribution inomhus från undercentral till termostatregerade vattenradiatorer. Fjärrvärmeabonnemanget delas med grannfastigheterna Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet), 56:17 och 56:20.
Undercentral	Värmeväxlare ansluten till det allmänna nätet belägen i UC i källarplan tillsammans med cirkulationspumpar samt styr- och reglerutrustning. Utrymmet/anordningarna delas med grannfastigheterna Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet), 56:17 och 56:20.
EI	Fastighetsmätare och individuella undermätare till respektive lägenhet i elcentral.
Ventilation	Till- och frånluftssystem med värmeväxling av frånluften.
TV/Tele/Data	Fastigheten är ansluten till ett fibernät.
Hiss	Två stycken trapphushissar.
Post / tidningar	Postboxar i entréhall på bottenplanet och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Tvättstuga	Ingen gemensam tvättstuga, varje lägenhet har tvättmaskin och torktumlare, alt. kombimaskin.
Sophantering	Soprum för hushållssopor och källsortering finns belägna i fastigheterna Kvarngärdet 56:18 och 56:20. Utrymmena/anordningarna delas med grannfastigheterna Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet), 56:17 och 56:20.
Cykel	Cykelförråd i ett flertal utrymmen i källarplan samt cykelställ på innergård och förgårdsmark. Utrymmena/anordningarna delas med grannfastigheterna Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet) 56:17 och 56:20.
Styrelserum/ Övernattning	Beläget i markplan mot innergården, finns gemensamt Styrelserum/Övernattning komplett med RWC och pentry. Utrymmena delas med grannfastigheterna Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet), 56:17 och 56:20.
Takterrass	På plan 17, trapphus 4, finns en gemensam takterrass/spa-avdelning komplett med Pentry, Bastu/Relax/Wc-D, vistelserum (benämnt Hobbyrum på ritning) och RWC samt en kallförrådsyta belägen på vinden - kallförråd. Utrymmena delas med grannfastigheterna Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet), 56:17 och 56:20.
Förråd	Beläget i markplan på fastigheten Kvarngärdet 56:18 i anslutning till innergården, finns gemensamt förråd. Utrymmet delas med grannfastigheterna Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet), 56:17 och 56:20.

## Byggnadsbeskrivning

<b>Grundläggning:</b>	Pålad platta.
<b>Antal våningar:</b>	Källarvåning + sex bostadsvåningar samt fläktrum på vind.
<b>Stomme:</b>	Bärande väggar i betong. Stålpelare i yttervägg.
<b>Ytterväggar:</b>	Träfasad av värmebehandlat trä.
<b>Yttertak:</b>	Takpapp på takkonstruktion av trä.
<b>Bjälklag:</b>	Betongbjälklag.
<b>Lägenhetsskiljande väggar:</b>	Betongväggar.
<b>Lägenhetsdörrar:</b>	Säkerhetsdörr med säkerhetslås, ringklocka och tittöga.
<b>Innerväggar:</b>	Gips med stålregelstomme samt betongväggar.
<b>Balkonger:</b>	Betongplatta med räcken av typ pinnräcke.
<b>Takterrass</b>	Betongplatta med räcken av typ glasräcke monterat på takkrönet
<b>Uteplatser:</b>	Belagda med trätrall.
<b>Fönster och fönsterdörrar:</b>	Bågar av trä med utvändig beklädnad av aluminium.
<b>Entréer:</b>	Entrépartier av aluminium. Vid huvudentrén kodlås och porttelefon.
<b>Trapphus:</b>	Golv i entréhall plan 10 och i källarplan, plan 09, beläggs med terrazzo. Trappor och vilplan i entréplan är belagda med terrazzo, övriga våningar ovan är belagda med linoleum, Målade väggar av betong. Tak av målad betong, vissa delar inklädda med akustikplattor. Trappräcken av målat smide.

## Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Ekparkett, klinker enl. planritning	Målade	Grängat	Förekommande skåpinredning enligt A-ritning
Vardagsrum/Allrum	Ekparkett	Målade	Grängat	Fönsterbänkar av kvartskomposit.
Sovrum/Rum	Ekparkett	Målade	Grängat	Förekommande skåpinredning enligt A-ritning. Fönsterbänkar av kvartskomposit.
Kök	Ekparkett	Målade	Grängat	Skåpinredning, vitvaror och stänkskydd ovan diskbänk enligt A-ritning.
Bad-Tvätt WC/D-Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Förekommande inredning och utrustning enligt A-ritning. Tvättmaskin och tumlare, alt kombimaskin i alla lägenheter. Komfortgolvvärme (EI) och handukstork (EI). Takbelysning
WC/D	Klinker	Kakel	Målat	Förekommande inredning och utrustning enligt A-ritning. Komfortgolvvärme (EI) och handukstork (EI) Takbelysning
WC	Klinker	Målade, stänkskydd av kakel vid handfat	Målat	Förekommande inredning och utrustning enligt A-ritning
Klädkammare	Parkett	Målade	Grängat	Förekommande inredning enligt A-ritning.
Alkov	Parkett	Målade	Grängat	Förekommande inredning enligt A-ritning.
Passage (i lgh)	Parkett	Målade	Grängat	Förekommande inredning enligt A-ritning.

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

### C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Kontraktssumma enligt köpe- och entreprenadkontrakt inklusive investeringsmoms	156 070 000
Likviditetsreserv	50 000
<b>Summa anskaffningskostnad</b>	<b>156 120 000</b>

### D. Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

**OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras.**

	Belopp kronor	Ränta		Amortering kronor	Summa kronor	
		procent	kronor			
Fastighetslån nr 1 1a)	12 270 000	2,40%	294 480	110 430	404 910	
Fastighetslån nr 2 1b)	16 360 000	2,40%	392 640	147 240	539 880	
Fastighetslån nr 3 1c)	12 270 000	2,41%	295 707	110 430	406 137	
Summa fastighetslån	40 900 000					
Avdragsrätt mervärdesskatt 3)	2 000 000					
Upplåtelseavgifter	39 626 995					
Insatser	73 593 005					
<b>Summa finansiering</b>	<b>156 120 000</b>	---	---	---	---	
<b>Räntekostnad och amortering år 1</b>			982 827	---	368 100	<b>1 350 927</b>

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-16 rak amortering, därefter enligt överenskommelse.

Not 1b) Lånets bindningstid är 1 år. År 1-16 rak amortering, därefter enligt överenskommelse.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-16 rak amortering, därefter enligt överenskommelse.

Not 3) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Den ekonomiska planen förutsätter att lokalerna kommer att hyras ut till mervärdesskattepliktig hyresgäst under minst 10 år.

Not Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt 100-årig linjär plan. Det innebär att föreningen kommer att redovisa ett redovisningsmässigt underskott löpande. Detta påverkar ej medlemmarnas årsavgift i ekonomisk plan då de beräknas till att täcka löpande verksamhet enligt självkostnadsprincipen, se uppställning E Beräknade löpande kostnader och intäkter.  
Avskrivning sker med K2 regelverk.  
Avskrivning år 1 är beräknad till 1 188 700 kr.

## E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader</u>	SEK	SEK
Räntekostnader	982 827	
Amortering	368 100	
<b>Summa kapitalkostnader</b>		<b>1 350 927</b>
<u>Driftskostnader</u>		
Fastighetsskötsel	86 000	
Ekonomisk förvaltning	77 000	
Styrelse och revisorer	55 000	
Vattenförbrukning gemensam, fast	136 000	
Prel. varmvattenförbrukning i bostad	67 680	
Uppvärmning gemensam, fast	90 000	
Elförbrukning, gemensam, fast	83 000	
Prel. elförbrukning i bostad	150 400	
Mätavläsning	10 000	
Löpande underhåll	3 000	
Renhållning	50 000	
Försäkring	23 000	
Tv/Tele/Data, grundutbudet	87 000	
Gemensamhetsanläggning	52 000	
Hissar	15 500	
Drift garage	13 200	
Övriga driftskostnader hänförliga till bostäder	25 000	
Driftmarginal	21 008	
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>1 044 788</b>
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		
<u>Övriga kostnader</u>		
Fastighetsskatt för garage	14 280	
<b>Summa övriga kostnader</b>		<b>14 280</b>
<u>Avsättningar för fastighetsunderhåll</u>	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m <sup>2</sup> BOA).	91 000	
<b>Summa avsättningar</b>		<b>91 000</b>
<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR</b>		<b>2 500 995</b>

### Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktslag	Enhet	Intäkt per enhet i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	3 008 m <sup>2</sup>	678 kr/m <sup>2</sup> år	2 040 035	
Intäkt bilplatser, garage *	23 st	880 kr/månad	242 880	
Årsavgift för prel kostnad ink moms för varmvattenförbrukning, bostäder		23 kr/m <sup>2</sup> år	67 680	
Årsavgift för prel kostnad ink moms för hushållsel, bostäder		50 kr/m <sup>2</sup> år	150 400	
<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1</b>				<b>2 500 995</b>

\*Föreningens bilplatser kommer att momsregistreras, moms tillkommer på redovisat belopp. Belopp ink moms 1 100 kr/månad

## F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	51 902
Anskaffningskostnad kr per m2 BTA	40 154
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	37 640
Belåning kr per m2 BOA	13 597
Årsavgift kr per m2 BOA	751 inkl. prel. debitering 73 kr/m2 år.
Driftskostnader kr per m2 BOA	347 inkl. prel. debitering 73 kr/m2 år.
Kassaflöde kr per m2 BOA	47
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA	425
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m2 BOA	153

**G. Lägenhetsredovisning**  
**Tabell G**

Löp nr	Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andels- tal %	Årsavgift exkl. prel. avgifter. kronor	Preliminär årsavg. för hushållsel. kronor 1)	Preliminär årsavg. för varmvatten. kronor 2)	Summa års- avgifter kronor	Månads- avgifter. kr	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
1	1-1001	123	5 RK M B	3,5019	71 441	6 150	2 768	80 359	6 697	2 577 187	1 672 813	4 250 000
2	1-1002	52	2 RK M	1,8872	38 499	2 600	1 170	42 269	3 522	1 388 817	506 183	1 895 000
3	1-1003	83	3 RK M B	2,5875	52 787	4 150	1 868	58 805	4 900	1 904 255	790 745	2 695 000
4	1-1101	111	5 RK B B	3,2685	66 678	5 550	2 498	74 726	6 227	2 405 374	1 489 626	3 895 000
5	1-1102	52	2 RK B	1,8872	38 499	2 600	1 170	42 269	3 522	1 388 817	571 183	1 960 000
6	1-1103	47	2 RK B	1,7899	36 514	2 350	1 058	39 922	3 327	1 317 229	567 771	1 885 000
7	1-1104	80	3 RK B	2,5292	51 596	4 000	1 800	57 396	4 783	1 861 302	788 698	2 650 000
8	1-1201	111	5 RK B B	3,2685	66 678	5 550	2 498	74 726	6 227	2 405 374	1 584 626	3 990 000
9	1-1202	52	2 RK B	1,8872	38 499	2 600	1 170	42 269	3 522	1 388 817	646 183	2 035 000
10	1-1203	47	2 RK B	1,7899	36 514	2 350	1 058	39 922	3 327	1 317 229	607 771	1 925 000
11	1-1204	80	3 RK B	2,5292	51 596	4 000	1 800	57 396	4 783	1 861 302	863 698	2 725 000
12	1-1301	111	5 RK B B	3,2685	66 678	5 550	2 498	74 726	6 227	2 405 374	1 744 626	4 150 000
13	1-1302	52	2 RK B	1,8872	38 499	2 600	1 170	42 269	3 522	1 388 817	736 183	2 125 000
14	1-1303	47	2 RK B	1,7899	36 514	2 350	1 058	39 922	3 327	1 317 229	657 771	1 975 000
15	1-1304	80	3 RK B	2,5292	51 596	4 000	1 800	57 396	4 783	1 861 302	933 698	2 795 000
16	1-1401	111	5 RK B B	3,2685	66 678	5 550	2 498	74 726	6 227	2 405 374	1 849 626	4 255 000
17	1-1402	52	2 RK B	1,8872	38 499	2 600	1 170	42 269	3 522	1 388 817	836 183	2 225 000
18	1-1403	47	2 RK B	1,7899	36 514	2 350	1 058	39 922	3 327	1 317 229	727 771	2 045 000
19	1-1404	80	3 RK B	2,5292	51 596	4 000	1 800	57 396	4 783	1 861 302	1 013 698	2 875 000
20	1-1501	131	5 RK B T	3,6576	74 616	6 550	2 948	84 114	7 010	2 691 728	2 553 272	5 245 000
21	1-1502	47	2 RK B	1,7899	36 514	2 350	1 058	39 922	3 327	1 317 229	857 771	2 175 000
22	1-1503	80	3 RK B	2,5292	51 596	4 000	1 800	57 396	4 783	1 861 302	1 123 698	2 985 000
23	2-1001	90	3 RK M B	2,7237	55 565	4 500	2 025	62 090	5 174	2 004 479	1 095 521	3 100 000
24	2-1002	42	2 RK M	1,6926	34 530	2 100	945	37 575	3 131	1 245 640	349 360	1 595 000
25	2-1101	66	3 RK B	2,2568	46 040	3 300	1 485	50 825	4 235	1 660 854	634 146	2 295 000
26	2-1102	36	1 RK B	1,4786	30 164	1 800	810	32 774	2 731	1 088 146	306 854	1 395 000
27	2-1103	42	2 RK B	1,6926	34 530	2 100	945	37 575	3 131	1 245 640	439 360	1 685 000
28	2-1104	96	4 RK B	2,9183	59 534	4 800	2 160	66 494	5 541	2 147 656	1 047 344	3 195 000
29	2-1201	66	3 RK B	2,2568	46 040	3 300	1 485	50 825	4 235	1 660 854	689 146	2 350 000
30	2-1202	36	1 RK B	1,4786	30 164	1 800	810	32 774	2 731	1 088 146	361 854	1 450 000
31	2-1203	42	2 RK B	1,6926	34 530	2 100	945	37 575	3 131	1 245 640	509 360	1 755 000
32	2-1204	96	4 RK B	2,9183	59 534	4 800	2 160	66 494	5 541	2 147 656	1 147 344	3 295 000
33	2-1301	66	3 RK B	2,2568	46 040	3 300	1 485	50 825	4 235	1 660 854	734 146	2 395 000
34	2-1302	36	1 RK B	1,4786	30 164	1 800	810	32 774	2 731	1 088 146	406 854	1 495 000
35	2-1303	42	2 RK B	1,6926	34 530	2 100	945	37 575	3 131	1 245 640	589 360	1 835 000
36	2-1304	96	4 RK B	2,9183	59 534	4 800	2 160	66 494	5 541	2 147 656	1 247 344	3 395 000
37	2-1401	66	3 RK B	2,2568	46 040	3 300	1 485	50 825	4 235	1 660 854	804 146	2 465 000
38	2-1402	36	1 RK B	1,4786	30 164	1 800	810	32 774	2 731	1 088 146	461 854	1 550 000
39	2-1403	42	2 RK B	1,6926	34 530	2 100	945	37 575	3 131	1 245 640	669 360	1 915 000
40	2-1404	96	4 RK B	2,9183	59 534	4 800	2 160	66 494	5 541	2 147 656	1 347 344	3 495 000
41	2-1501	66	3 RK B	2,2568	46 040	3 300	1 485	50 825	4 235	1 660 854	894 146	2 555 000
42	2-1502	36	1 RK B	1,4786	30 164	1 800	810	32 774	2 731	1 088 146	546 854	1 635 000
43	2-1503	42	2 RK B	1,6926	34 530	2 100	945	37 575	3 131	1 245 640	744 360	1 990 000
44	2-1504	96	4 RK B	2,9183	59 534	4 800	2 160	66 494	5 541	2 147 656	1 477 344	3 625 000
	SUMMA	3008	SUMMA	100,0000	2 040 036	150 400	67 686	2 258 122		73 593 005	39 626 995	113 220 000
	Antal LGH	44	Differens	0,0003								

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning. Mindre avvikelser av area påverkar inte insats, upplåtelseavgift, andelstal eller årsavgift.

- 1) Preliminär årsavgift för hushållsel är beräknad med 50 kr/m<sup>2</sup> år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.
- 2) Preliminär årsavgift för varmvatten är beräknad med 23 kr/m<sup>2</sup> år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

**Lägenhetsbeteckningar**

RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.  
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.  
B: Balkong, T: Takterrass

**Sammanställning, Bostäder**

	kronor	kr/m <sup>2</sup>
Summa årsavgift	2 258 122	751
Summa insats och upplåtelseavgift	113 220 000	37 640

## H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
<b>1. RÄNTEKOSTNADER</b>	<b>982 827</b>	<b>973 982</b>	<b>965 136</b>	<b>956 291</b>	<b>947 445</b>	<b>938 600</b>	<b>894 373</b>	<b>850 145</b>
Låneräntor	982 827	973 982	965 136	956 291	947 445	938 600	894 373	850 145
<b>2. DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>1 044 788</b>	<b>1 065 684</b>	<b>1 086 998</b>	<b>1 108 738</b>	<b>1 130 913</b>	<b>1 153 531</b>	<b>1 273 592</b>	<b>1 406 148</b>
Driftskostnader	826 708	843 242	860 107	877 309	894 855	912 752	1 007 752	1 112 639
Prel. Driftkostnader	218 080	222 442	226 891	231 429	236 058	240 779	265 840	293 509
<b>3. ÖVRIGA KOSTNADER</b>	<b>14 280</b>	<b>14 566</b>	<b>14 857</b>	<b>15 154</b>	<b>15 457</b>	<b>15 766</b>	<b>17 407</b>	<b>105 618</b>
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	14 280	14 566	14 857	15 154	15 457	15 766	17 407	105 618
<b>4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER</b>	<b>-242 880</b>	<b>-247 738</b>	<b>-252 693</b>	<b>-257 747</b>	<b>-262 902</b>	<b>-268 160</b>	<b>-296 069</b>	<b>-326 885</b>
Hyrer lokaler, P-platser mm	-242 880	-247 738	-252 693	-257 747	-262 902	-268 160	-296 069	-326 885
<b>5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR</b>	<b>459 100</b>	<b>460 920</b>	<b>462 776</b>	<b>464 670</b>	<b>466 601</b>	<b>468 571</b>	<b>479 028</b>	<b>490 573</b>
Amorteringar, lån	368 100	368 100	368 100	368 100	368 100	368 100	368 100	368 100
Avsättningar, underhåll	91 000	92 820	94 676	96 570	98 501	100 471	110 928	122 473
<b>6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT</b>								
Avskrivningar (årliga)	1 188 700	1 188 700	1 188 700	1 188 700	1 188 700	1 188 700	1 188 700	1 188 700
Årets bokföringsmässiga resultat	-729 600	-727 780	-725 924	-724 030	-722 099	-720 129	-709 672	-698 127
<b>7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE</b>	<b>141 000</b>	<b>233 820</b>	<b>328 496</b>	<b>425 066</b>	<b>523 567</b>	<b>624 038</b>	<b>1 157 350</b>	<b>1 746 170</b>

### PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	3 008	3 008	3 008	3 008	3 008	3 008	3 008	3 008

### ÅRSavgIFTER

Årsavgifter	2 258 115	2 267 413	2 277 074	2 287 106	2 297 514	2 308 308	2 368 331	2 525 600
<b>Kostnader per m2 BOA</b>	<b>751</b>	<b>754</b>	<b>757</b>	<b>760</b>	<b>764</b>	<b>767</b>	<b>787</b>	<b>840</b>

**Anmärkning:** Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. År 1 är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att täcka föreningens kostnader (exkl avskrivning), amortering och fondavsättning. Det är styrelsen som beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadsförändringar.

Bostadsrättsföreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

## I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
<b>Beräknad enligt ekonomisk prognos</b>								
Årsavgifter	2 258 115	2 267 413	2 277 074	2 287 106	2 297 514	2 308 308	2 368 331	2 525 600
<b>Årsavgift i genomsnitt kr/m<sup>2</sup></b>	<b>751</b>	<b>754</b>	<b>757</b>	<b>760</b>	<b>764</b>	<b>767</b>	<b>787</b>	<b>840</b>
<b>Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet</b>								
Årsavgifter	2 667 626	2 673 239	2 679 214	2 685 560	2 692 283	2 699 391	2 740 986	2 879 827
<b>Årsavgift i genomsnitt kr/m<sup>2</sup></b>	<b>887</b>	<b>889</b>	<b>891</b>	<b>893</b>	<b>895</b>	<b>897</b>	<b>911</b>	<b>957</b>
<b>Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet</b>								
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	2 258 115	2 277 861	2 298 492	2 320 036	2 342 519	2 365 973	2 498 847	2 747 197
<b>Årsavgift i genomsnitt kr/m<sup>2</sup></b>	<b>751</b>	<b>757</b>	<b>764</b>	<b>771</b>	<b>779</b>	<b>787</b>	<b>831</b>	<b>913</b>

**Anmärkning:** Analysen redovisar hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Förändrad inflation innebär att den, i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en procentenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %  
Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade.  
Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Brf Stavhopparen, org nr: 769638-3905.

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

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

Föreningen har ett hus med totalt fler än tre lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av den ekonomiska planen är uppfyllda.

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

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Detta intyg undertecknas digitalt

Advokat Joakim Grönwall

Advokat Kjell Karlsson

## **Bilaga till granskningsintyg avseende ekonomisk plan för Brf Stavhopparen, org nr: 769638-3905**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1	Registreringsbevis	2021-05-18
2	Stadgar	2021-05-18
3	Entreprenadavtal	2020-11-10
4	Två köpekontrakt	2020-11-10
5	Finansieringsoffert	2020-06-29
6	Accept finansiering	2020-07-03
7	Låneavtal, skuldebrev	2020-11-10
8	Taxeringsvärdesberäkning	2021-08-16
9	Fastighetsdatautdrag	2021-10-22
10	Tidplan	2021-08-24
11	Fotografi över fastigheten	odaterat
12	Beslut bygglov	2019-11-04
13	Fullgörandegaranti	2020-12-08
14	Förrättningshandlingar, Lantmäteriet	2021-06-23

# Verifikat

Titel: Ekonomisk plan Brf Stavhopparen

ID: 05019620-3d54-11ec-b710-237894857fac

Status: Signerat av alla

Skapat: 2021-11-04

## Underskrifter

Anders Berg

anders@bergfastighetsjuridik.se

Signerat: 2021-11-04 11:34 BankID 196008061035, Lars Anders Berg

Rebecca Garcia

rebecca@rgekonomi.se

Signerat: 2021-11-04 16:30 BankID 198206291620, REBECCA

RAHNSTER GARCIA

Joakim Grönwall

joakim.gronwall@advokatdelta.se

Signerat: 2021-11-08 10:01 BankID 196001180212, JOAKIM

GRÖNWALL

Patrik Zander

patrik.zander@capitiva.se

Signerat: 2021-11-04 16:21 BankID 197207241436,

PATRIK ZANDER

Kjell Karlsson

kjell.karlsson@advokatdelta.se

Signerat: 2021-11-04 17:37 BankID 196103300197, KJELL

KARLSSON

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Ek plan Intygsgiven - Brf Stavhopparen.pdf	141.2 kB	e9ba 0d16 dfda 8796 a228 1bf5 86d0 19e6 4c6a 4840 dd0c a026 366d af9e eb59 aea9

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2021-11-04	10:52	Skapat   Britt Delfs Sjöberg, Bonava Sverige AB 5567264121. IP: 185.147.237.93
2021-11-04	11:34	Signerat   Anders Berg Genomfört med: BankID av Lars Anders Berg, 196008061035. IP: 85.229.17.119
2021-11-04	16:21	Signerat   Patrik Zander Genomfört med: BankID av PATRIK ZANDER, 197207241436. IP: 2.248.236.196
2021-11-04	16:30	Signerat   Rebecca Garcia Genomfört med: BankID av REBECCA RAHNSTER GARCIA, 198206291620. IP: 88.129.176.14

## Händelser

2021-11-04	17:37	Signerat   Kjell Karlsson Genomfört med: BankID av KJELL KARLSSON, 196103300197. IP: 2.69.141.100
2021-11-08	10:01	Signerat   Joakim Grönwall Genomfört med: BankID av JOAKIM GRÖNWALL, 196001180212. IP: 151.236.200.163



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.13