

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KVARTERET TALLBACKEN
V Ä R M D Ö K O M M U N

ORG NR: 769637-6461

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4
C	Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
D	Finansieringsplan	sid 6
E	Föreningens årliga intäkter/kostnader och fondavsättningar Nyckeltal	sid 7
F	Föreningens årliga inbetalningar	sid 8
G	Föreningens insatser och avgifter	sid 9
H	Ekonomisk prognos	sid 11
I	Känslighetsanalys	sid 12
J	Särskilda förhållanden	sid 13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
Utfästelse räntekostnader

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kvarteret Tallbacken, organisationsnummer 769637-6461, i Värmdö kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2019-07-08, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Byggnaderna ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätterna.

Föreningen har uppfört 49 lägenheter i två flerfamiljshus. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 3 612 kvm.

Upplåtelse Q3 år 2022.

Inflyttning beräknas till Q4 år 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 kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Enligt entreprenadkontrakt som är tecknat genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Hökerum Bygg AB, organisationsnummer 556153-6185.

Hökerum Bygg AB svarar efter "Avstämningsdagen" (den dag då Byggnaden färdigställts och godkänd slutbesiktning skett och Bostadsrättsföreningen löst sin långsiktiga finansiering (den bankfinansiering som framgår av ekonomisk plan)) för de kapital- och driftkostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Dennas skyldighet gäller intill upplåtelse sker. Bostäder som inte upplåtits med bostadsrätt sex månader efter Avstämningsdagen skall Hökerum Bygg AB förvärva.

Bostadsrättsföreningen Kvarteret Tallbacken har förvärvat aktierna i SKS Real Estate AB, organisationsnummer 556845-8706. Bolaget ägde fastigheten Värmdö Ösby 1:80 och hade även tecknat ett entreprenadkontrakt för byggnation av bostadsrätter på fastigheten. Efter förvärvet av aktierna överläts fastigheten till bostadsrättsföreningen. I samband med bostadsrättsföreningens tillträde av fastigheten gick bostadsrättsföreningen in som beställare i entreprenadkontraktet via ett partsbyte. Fastigheten överläts via en så kallad underprisöverlåtelse. Detta medför en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen som endast utlöses om föreningen avyttrar fastigheten. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till 11 542 376 kr.

Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Värmdö Ösby 1:80.
Adresser:	Grenvägen 2 och 4, Gustavsberg.
Kommun	Värmdö.
Fastigheternas areal:	2 700 m ² uppskattad yta, justering pågår.
Bostadsarea:	3 612 m ² BOA, uppmätt på ritning.
Byggnadsår:	2020-2022.
Byggnadens utformning:	2 flerfamiljshus i 5 respektive 7 våningar.
Antal lägenheter:	49 bostadslägenheter.
Bostadsrättsform:	Äkta bostadsrättsförening.
Parkeringsplatser:	33 st p-platser i garage, varav 5 st med el samt 10 st p-platser på mark.
Bygglov:	Finns.
Detaljplan:	Se bifogat fastighetsutdrag.
Gemensamhetsanläggning:	Se bifogat fastighetsutdrag.
Samfällighetsförening:	Se bifogat fastighetsutdrag.
Servitut:	Se bifogat fastighetsutdrag.
Upplåtelse, beräknad tidpunkt:	Q3 år 2022.
Inflyttning, beräknad tidpunkt:	Q4 år 2022.

Gemensamma anordningar och utrymmen

På tomtmarken finns gångar, planteringar, lekplats, behållare i mark för sophantering samt parkeringsplatser. Väg i GA.

Underhållsbehov

Då byggnaden är nyproducerad beräknas inget underhållsbehov, utöver enklare löpande underhållsbehov såsom målning och liknande, föreligga under de kommande elva åren. Dock avsätts årligen 144 480 kronor årligen för framtida underhåll.

Försäkringar

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad. I föreningens försäkring ska även ingå en så kallad styrelseansvarsförsäkring. Det åligger den enskilde bostadsrättshavaren att tillse att det finns hemförsäkring och bostadsrättstillägg.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Stomme:	Betong.
Fasader:	Putsad.
Ytterväggar:	Betong.
Yttertak:	Träkonstruktion.
Taktäckning:	Plåt.
Entrépartier:	Entréparti alupartier, glasning med laminerat glas.

Fönster och fönsterdörrar:	Karmar och bågar av trä. Utvändig beklädnad av lackerad al-profil.
Balkonger/terrasser:	Balkongplattor av betong. Balkongräcke av typ "pinnaräcke" med aluminiumprofiler på bjälklagskant. Ev. avdelare på terrasser/balkonger skall vara av betong alt. tät lättkonstruktion.
Värmesystem:	Fjärrvärme.
Ventilation:	Tilluft från FTX-system.
Hiss:	Möbelhiss typ Schindler.
Trapphus/sluss:	Klinker Granit Keramik Gems Antrazite grå.
Förråd:	Finns.

Kortfattad rumsbeskrivning*

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Klinker	Målas	Målas	
Vardagsrum	Ekparkett	Målas	Målas	
Sovrum	Ekparkett	Målas	Målas	
Kök	Ekparkett	Målas	Målas	Skåpsnickerier, bänkskiva, handtag, köksblandare, kyl/frys, (lägenheter över 80 kvm har 2 st kyl/frys), inbyggnadsugn, inbyggnadsmikro, spishäll, diskmaskin, fläktkåpa, takbelysning och bänkkarmatur, stänkskydd.
WC/dusch/bad	Klinker	Kakel	Målas	Spegelskåp med belysning, Underskåp med porslinstvättställ, handfatsblandare, toalettstol, handdukstork, duschörn, duschblandare, tvättmaskin, torktumlare alt. kombimaskin. Vit laminatskiva ovan tvättmaskin och torktumlare
Gäst WC/bad	Klinker	Målas	Målas	Spegelskåp, eluttag, porslinstvättställ.

* Avser standardutbud, möjlighet till tillval.

C SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD, KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV

<i>Anskaffningskostnad</i>	<i>Kr</i>
Inklusive köpeskilling fastighet/aktier samt kostnad för entreprenad och övriga kostnader hänförliga till fastighetsförvärvet	205 428 000
Kassa	200 000
Summa anskaffningskostnad	205 628 000

Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

D FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

<i>Finansieringsplan</i>	<i>Ränta; år 1</i>	<i>Ränta, kr</i>	<i>Amortering, kr</i>	<i>Kr</i>
Lån	3,00 %	1 409 640	469 880	46 988 000
Insatser				158 640 000
Summa finansiering				205 628 000

<i>Preliminärt taxeringsvärde</i>	<i>%</i>	<i>Mark, kr</i>	<i>Byggnad, kr</i>	<i>Summa, kr</i>
Bostäder	96	18 800 000	70 000 000	88 800 000
Lokaler	4		3 304 000	3 304 000
Summa taxeringsvärde	100,00	18 800 000	73 304 000	92 104 000

Taxeringsvärdet är beräknat. Värdeår 2022. Typkod 325.

Föreningen har accepterat en ränteoffert daterad 2022-06-20 från SEB.

Räntorna är uppdaterade 2022-06-20. År 1 – 5 se ränta i ekonomisk prognos samt räntebuffert.

I det fall Bostadsrättsföreningens årliga räntekostnader överstiger 3 % utfäster sig Hökerum Bygg AB att kompensera Bostadsrättsföreningen med de överstigande beloppen. Utfästelsen gäller tom 2023-12-31.

Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är beroende av hur bostadsrättsföreningens styrelse kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningens styrelse därmed gör.

Beviljad kredit är 46 988 000 kr utav vilket 46 988 000 kr utgör slutlig finansiering för föreningen.

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen upp till 46 988 000 kr.

E FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER/KOSTNADER OCH FONDAVSÄTTNINGAR

<i>Intäkter</i>	<i>Resultat</i>	<i>Kassaflöde</i>
Årsavgifter	2 745 700 kr	2 745 700 kr
Hyrd p-plats, mark	63 000 kr	63 000 kr
Hyrd, p-plats, garage	532 800 kr	532 800 kr
Summa intäkter	3 341 500 kr	3 341 500 kr
 Drift- och underhållskostnader		
Administration	90 000 kr	90 000 kr
Försäkring	40 000 kr	40 000 kr
Energianvändning, fjärrvärme	346 800 kr	346 800 kr
Abonnemangsavgift el	68 600 kr	68 600 kr
Vattenförbrukning	186 500 kr	186 500 kr
Tillsyn, skötsel, städning, löpande underhåll	360 000 kr	360 000 kr
Sophämtning	85 600 kr	85 600 kr
Serviceavtal	30 000 kr	30 000 kr
Revisor, styrelsearvode	60 000 kr	60 000 kr
Övrigt inkl skötsel GA	50 000 kr	50 000 kr
Summa drift- och underhåll	1 317 500 kr	1 317 500 kr
 Kapitalkostnader och amortering		
Räntekostnader fastighetslån	1 409 640 kr	1 409 640 kr
Avskrivning	1 711 900 kr	
Amortering	469 880 kr	469 880 kr
Summa kapitalkostnader	3 591 420 kr	1 879 520 kr
Kostnader utbetalningar totalt	4 908 920 kr	3 197 020 kr
Bokföringsmässigt resultat/utgående kassa	- 1 567 420 kr	144 480 kr
Avsättning till underhållsfond	144 480 kr	

Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningens styrelse kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningens styrelse därmed gör.

Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet.

Avskrivningar har beräknats på byggnadsdelen av den totala anskaffningskostnaden. Beräknad avskrivningsperiod 100 år, vilket ger en årlig avskrivning om 1 711 900 kr. Det åligger föreningens styrelse att slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen ska för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan inom ett år efter garantibesiktning. Styrelsen beslutar, inom ramen för god redovisningssed, vilket regelverk föreningen ska tillämpa för avskrivningar.

Varje bostadsrättshavare

- ska teckna egen hemförsäkring samt bostadsrättstillägg
- ska teckna abonnemang för hushållsel

Nyckeltal

Anskaffningskostnad	56 929 kr/m ²
Föreningslån	13 009 kr/m ²
Insats	43 920 kr/m ²
Driftkostnad	365 kr/m ²
Årsavgift	760 kr/m ²
Amortering	130 kr/m ²
Avskrivning	474 kr/m ²
Avsättning underhåll	40 kr/m ²
Kassaflöde	40 kr/m ²
Belåningsgrad i föreningen	23%

Viss avvikelse kan förekomma då nyckeltalen är beräknade på fler decimaler än vad som anges i denna plan.

F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

Intäkter	Resultat	Kassaflöde
Årsavgifter	2 745 700 kr	2 745 700 kr
Hyrd p-plats, mark	63 000 kr	63 000 kr
Hyrd, p-plats, garage	532 800 kr	532 800 kr
Summa intäkter	3 341 500 kr	3 341 500 kr

G FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh. nr	Rum & kök	Area kvm	Andelstal %	Insats, kr	Insats kr/kvm	Årsavgift, kr	Avgift kr/mån
101	1	27	1,2075%	1 590 000	58 889	33 154	2 763
104	3	75	2,0638%	2 900 000	38 667	56 664	4 722
105	3	84	2,2243%	3 290 000	39 167	61 073	5 089
111	2	68	1,9389%	3 220 000	47 353	53 236	4 436
112	3	80	2,1529%	3 250 000	40 625	59 113	4 926
113	2	65	1,8854%	2 890 000	44 462	51 766	4 314
114	3	75	2,0638%	2 980 000	39 733	56 664	4 722
115	3	84	2,2243%	3 420 000	40 714	61 073	5 089
121	2	68	1,9389%	3 270 000	48 088	53 236	4 436
122	3	80	2,1529%	3 310 000	41 375	59 113	4 926
123	2	65	1,8854%	2 930 000	45 077	51 766	4 314
124	3	75	2,0638%	3 080 000	41 067	56 664	4 722
125	3	74	2,0459%	3 290 000	44 459	56 175	4 681
131	2	68	1,9389%	3 310 000	48 676	53 236	4 436
132	3	80	2,1529%	3 370 000	42 125	59 113	4 926
133	1	30	1,2610%	1 750 000	58 333	34 623	2 885
134	4	94	2,4027%	4 030 000	42 872	65 971	5 498
141	2	68	1,9389%	3 350 000	49 265	53 236	4 436
142	5	103	2,5632%	4 490 000	43 592	70 379	5 865
151	3	75	2,0638%	3 710 000	49 467	56 664	4 722
204	4	89	2,3135%	3 410 000	38 315	63 522	5 293
205	4	108	2,6524%	4 190 000	38 796	72 828	6 069
211	2	48	1,5821%	2 370 000	49 375	43 440	3 620
212	3	80	2,1529%	3 170 000	39 625	59 113	4 926
213	2	46	1,5464%	2 210 000	48 043	42 460	3 538
214	4	89	2,3135%	3 490 000	39 213	63 522	5 293
215	4	108	2,6524%	4 310 000	39 907	72 828	6 069
221	2	48	1,5821%	2 450 000	51 042	43 440	3 620
222	3	80	2,1529%	3 230 000	40 375	59 113	4 926
223	2	46	1,5464%	2 270 000	49 348	42 460	3 538
224	4	89	2,3135%	3 610 000	40 562	63 522	5 293
225	4	108	2,6524%	4 390 000	40 648	72 828	6 069
231	2	48	1,5821%	2 490 000	51 875	43 440	3 620
232	3	80	2,1529%	3 290 000	41 125	59 113	4 926
233	2	46	1,5464%	2 310 000	50 217	42 460	3 538
234	4	89	2,3135%	3 690 000	41 461	63 522	5 293
235	4	108	2,6524%	4 470 000	41 389	72 828	6 069
241	2	48	1,5821%	2 530 000	52 708	43 440	3 620
242	3	80	2,1529%	3 400 000	42 500	59 113	4 926
243	2	46	1,5464%	2 350 000	51 087	42 460	3 538
244	4	89	2,3135%	3 720 000	41 798	63 522	5 293
245	4	96	2,4384%	4 120 000	42 917	66 950	5 579
251	2	48	1,5821%	2 570 000	53 542	43 440	3 620
252	3	80	2,1529%	3 460 000	43 250	59 113	4 926
253	2	46	1,5464%	2 390 000	51 957	42 460	3 538
254	4	92	2,3670%	4 160 000	45 217	64 991	5 416
261	2	48	1,5821%	2 610 000	54 375	43 440	3 620
262	5	116	2,7952%	4 730 000	40 776	76 747	6 396
271	3	75	2,0638%	3 820 000	50 933	56 664	4 722
		3 612	100%	158 640 000	2 216 383	2 745 700	228 808

Kostnaden för lägenhetens hushållsel, TV/bredband och hemförsäkring med bostadsrättstillägg ingår ej i årsavgift ovan.

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

Hushållsel, ca 400 kr/mån

TV/Bredband, ca 500 kr/mån

Hemförsäkring med bostadsrättstillägg, ca 450 kr/mån

Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster samt lägenhetsstorlek.

Andelstalen är satt av styrelsen.

H EKONOMISK PROGNOIS

ÅR	Innevarande år	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	1 409 640	1 860 725	2 302 412	2 506 810	2 706 509	2 678 316	2 650 123	2 621 930	2 593 738	2 565 545	2 537 352	2 396 388
Avskrivningar	1 711 900	1 711 900	1 711 900	1 711 900	1 711 900	1 711 900	1 711 900	1 711 900	1 711 900	1 711 900	1 711 900	1 711 900
Driftkostnader												
Driftkostnader	1 317 500	1 343 850	1 370 727	1 398 142	1 426 104	1 454 626	1 483 719	1 513 393	1 543 661	1 574 534	1 606 025	1 773 182
Övriga kostnader												
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100 174
Intäkter exklusive årsavgifter (kr)												
Hyror parkering	595 800	607 716	619 870	632 268	644 913	657 811	670 968	684 387	698 075	712 036	726 277	801 868
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	144 480	147 370	150 317	153 323	156 390	159 518	162 708	165 962	169 281	172 667	176 120	194 451
Amortering	469 880	469 880	469 880	469 880	469 880	469 880	469 880	469 880	469 880	469 880	469 880	469 880
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	2 745 700	3 214 108	3 673 466	3 895 887	4 113 970	4 104 529	4 095 463	4 086 779	4 078 486	4 070 590	4 063 101	4 132 207
Årsavgift kr/kvm/år	760	890	1 017	1 079	1 139	1 136	1 134	1 131	1 129	1 127	1 125	1 144
Underskott avskrivning/ avsättning underhåll	- 1 097 540	- 1 094 650	- 1 091 703	- 1 088 697	- 1 085 630	- 1 082 502	- 1 079 312	- 1 076 058	- 1 072 739	- 1 069 353	- 1 065 900	- 1 047 569
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	2 745 700	3 214 108	3 673 466	3 895 887	4 113 970	4 104 529	4 095 463	4 086 779	4 078 486	4 070 590	4 063 101	4 132 207
Kassaflöde												
Intäkter	3 341 500	3 821 824	4 293 336	4 528 155	4 758 883	4 762 340	4 766 430	4 771 166	4 776 560	4 782 626	4 789 377	4 934 075
Kostnader	- 2 727 140	- 3 204 575	- 3 673 139	- 3 904 951	- 4 132 613	- 4 132 942	- 4 133 842	- 4 135 324	- 4 137 399	- 4 140 079	- 4 143 377	- 4 169 570
Återförda avskrivningar	614 360	617 250	620 197	623 203	626 270	629 398	632 588	635 842	639 161	642 547	646 000	764 505
Kassaflöde för löpande drift	- 469 880	- 469 880	- 469 880	- 469 880	- 469 880	- 469 880	- 469 880	- 469 880	- 469 880	- 469 880	- 469 880	- 469 880
Amorteringar												
Investeringar												
Summa kassaflöde	144 480	147 370	150 317	153 323	156 390	159 518	162 708	165 962	169 281	172 667	176 120	294 625
Akkumulerat kassaflöde	144 480	291 850	442 167	595 490	751 880	911 397	1 074 105	1 240 067	1 409 349	1 582 016	1 758 136	2 793 178
Prognosförutsättningar												
Räntesattningsgrad	3,00%	4,00%	5,00%	5,50%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Räntebärande	0,23%	1,00%	1,00%	0,50%	0,50%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Inflationsantalet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Hyreshöjning	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Taxeringsvärde	92 104 000	93 946 080	95 825 002	97 741 502	99 696 332	101 690 258	103 724 063	105 798 545	107 914 516	110 072 806	112 274 262	123 959 857
Föreningslån	46 988 000	46 518 120	46 048 240	45 578 360	45 108 480	44 638 600	44 168 720	43 698 840	43 228 960	42 759 080	42 289 200	39 939 800

Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Under åren 2-5 utgår en räntebuffer. År 2-3, 1% vardera, år 4-5, 0,5% vardera.

I KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	Innevarande år	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
	Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos	3 214 108	3 673 466	3 895 887	4 113 970	4 104 529	4 095 463	4 086 779	4 078 486	4 070 590	4 063 101	4 132 207
	Årsavgifter om:											
	Dagens inflationsnivå och											
	1. Dagens räntenivå +1%	3 679 290	4 133 948	4 351 671	4 565 055	4 550 915	4 537 150	4 523 767	4 510 775	4 498 181	4 485 993	4 531 605
	2. Dagens räntenivå -1%	2 748 927	3 212 983	3 440 103	3 662 885	3 658 143	3 653 775	3 649 791	3 646 196	3 642 999	3 640 209	4 534 677
	3. Dagens räntenivå +2%	4 144 471	4 594 430	4 807 454	5 016 139	4 997 301	4 978 837	4 960 756	4 943 065	4 925 772	4 908 885	4 931 003
	Dagens räntenivå och											
	1. Dagens inflationsnivå +1%	3 222 770	3 691 222	3 923 188	4 151 282	4 152 336	4 154 267	4 157 103	4 160 869	4 165 593	4 171 305	4 331 709
	2. Dagens inflationsnivå -1%	3 205 447	3 655 882	3 869 116	4 077 739	4 058 560	4 039 471	4 020 473	4 001 566	3 982 753	3 964 034	3 958 288
	3. Dagens inflationsnivå +2%	3 231 432	3 709 152	3 951 024	4 189 697	4 202 036	4 215 997	4 231 644	4 249 045	4 268 269	4 289 390	4 560 255

Räkna och amortering räknas ej upp med inflation
Analysen avser helår

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt stadgarna angivna grunder. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra kostnader än de som är redovisade i denna ekonomiska plan inklusive de kostnader som belastar bostadsrättshavaren så som elförbrukning, TV/bredband och hemförsäkring sam ev. hyra av p-plats framgår ur stadgar alternativt följer av bostadsrättslagen tillkommer inte. Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget och om nödvändigt justera årsavgifterna.
3. Vid bostadsrättsföreningen upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten av planens upprättande kända förutsättningar.
5. En tolfedel av årsavgiften erläggs i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
6. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån.
7. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att fastställas vid extra föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.

Värmdö den 2022-07-11

BRF Kvarteret Tallbacken

Lars Holmin

Krister Haglund

Mikael Andersson

Lars Holmin

Krister Haglund

Mikael Risberg Andersson

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL 1991:614) granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Kvarteret Tallbacken**, org.nr: 769637-6161. Stockholms län, Värmdö kommun, får härmed avge följande intyg.

Enligt planen finns 49 lägenheter i två flerfamiljshus i 5 respektive 7 våningar att upplåtas med bostadsrätt. Byggnadsår 2020-2022.. Upplåtelse beräknad tidpunkt Q3 år 2022. Inflyttning beräknad tidpunkt Q4 år 2022. 33 st parkeringsplatser i garage, varav 5 st med el samt 10 st parkeringsplatser på mark. Äkta bostadsrättsförening. Platsbesök har inte gjorts.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övriga med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss. Bostadsrätterna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan kan ske. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL anser vi är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för oss är Allmänna förutsättningar, Beskrivning av fastigheten, Kostnad för föreningens fastighetsförvärv, Finansieringsplan, Föreningens årliga intäkter/kostnader och fondavsättningar. Nyckeltal, Föreningens årliga inbetalningar, Föreningens insatser och avgifter, Ekonomisk prognos, Känslighetsanalys, Särskilda förhållande, Registreringsbevis Bostadsrättsföreningen Kvarteret Tallbacken 220427, Stadgar registrerade av Bolagsverket 200324, Fastighets utdrag 220505, Affärsförslag SEB 220620, Underhållsplan, Beräknat taxeringsvärde 2022,2023 och 2024. Garanti osålda lägenheter 200520, Utfästelse räntekostnader, Handlingar /Bygglov Värmdö Kommun, Totalentreprenadkontrakt 201201, Avtal om partsbyte, Aktieöverlåtelseavtal, Köpebrev, Rambeskrivning -Totalentreprenad 200414, Situationsplan, Ritningar, Registreringsbevis övriga inblandade bolag, Google Maps.

Sverige har vid tidpunkten för planens upprättande en inflation som överstiger Riksbankens inflationsmål om 2%. Då Riksbankens mål alltjämt är 2%, godkänner vi den redovisade inflationsnivån i känslighetsanalysen. I det fall Riksbanken ändrar inflationsmålet före tillträdesdagen bör styrelsen upprätta en reviderad ekonomisk prognos.

Reporäntans kraftiga höjning under senare tid gör att fokus bör riktas på kalkylräntan. Tre procent i denna plan kan i normalfallet anses vara rimligt men under nuvarande omständigheter bör även konsumenten informeras om konsekvenserna av en ev. kommande ökning av reporäntan. Så har skett i den ekonomiska planen genom upptagande av en räntebuffert i den ekonomiska prognosen.

På grund av företagen granskning och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

2022-07-14

2022-07-14

Ingemar Bjerkborn

Bengt-Göran Grenander

D. Ingemar Bjerkborn

Bengt-Göran Grenander

Bjerkborn Innovation AB

B-G Grenander Consulting AB

556840-7074

556770-5065

Box 5003

Ullstorp 620

200 71 Malmö

273 94 Tomelilla

Båda fysiska personer ovan har av Boverket utsetts behöriga i hela riket att utfärda intyg avseende ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Utfästelse räntekostnader

1 Parter

- 1.1 Hökerum Bygg AB, org. nr 556153-6185 ("Hökerum Bygg"), och
- 1.2 Brf Kvarteret Tallbacken, org. nr 769637-6461 ("Brf")

2 Utfästelse

- 2.1 Brf:s räntekostnader enligt ekonomisk plan uppgår till 1 409 640 kronor baserat på en uppdaterad offert från SEB som antagen kreditgivare.
- 2.2 För det fall Brf:s årliga räntekostnad överstiger beloppen enligt punkt 2.1 utfäster sig Hökerum Bygg att kompensera Brf med det överstigande beloppen. Denna utfästelse gäller t o m den 31 december 2023. En förutsättning för utfästelsen är att de räntebindingstider som avtalats vid lånens placering i samband med föreningens tillträde inte har förändrats.
- 2.3 Brf avser att ingå avtal om räntebindning med banken för den period som anges i pkt 2.2. Avtalet om räntebindning ska ske på marknadsmässiga villkor och Brf ska samråda med Hökerum Bygg innan avtal tecknas.
- 2.4 Om Brf vidtar åtgärd som medför att avtalet om räntebindning upphör och detta innebär en högre räntekostnad för Brf under den utfästa perioden är Hökerum Bygg inte ansvarig för den överstigande räntan.

Denna handling har upprättats i två (2) original exemplar varav parterna har tagit var sin.

Ulricehamn den _____

Hökerum Bygg AB

Brf Kvarteret Tallbacken

Verifikat

Transaktion 09222115557472757555

Dokument

Avtal räntebindning Kv Tallbacken 220630

Huvuddokument

1 sida

Startades 2022-07-04 13:05:14 CEST (+0200) av Familjen

Ståhl Invest (FSI)

Färdigställt 2022-07-04 16:06:35 CEST (+0200)

Initierare

Familjen Ståhl Invest (FSI)

Från bolag inom koncernen "Familjen Ståhl Invest i

Ulricehamn AB"

e-signering@hokerumbygg.se

Signerande parter

Fredrik Ståhl (FS)

fredrik@hokerumbygg.se

+46703151299



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"FREDRIK STÅHL"

Signerade 2022-07-04 15:39:15 CEST (+0200)

Krister Haglund (KH)

krister@bisab.eu

+46736268845



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"KRISTER HAGLUND"

Signerade 2022-07-04 15:29:17 CEST (+0200)

Lars Holmin (LH)

larsholmin@hotmail.com

+46705626279



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"LARS HOLMIN"

Signerade 2022-07-04 16:06:35 CEST (+0200)



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 04eb52e1f6ffa84efc8cb8468fcc335969b2c485b759ff0cbc3c9cf029ae9dad2205f1eb30ec80b5a5f9fe332c95b5d52c009e3e91c322d0c8791d35ec07ec98

Verifikat

Transaktion 09222115557472757555

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>



Detta dokumentet har signerats genom digitala signerings tjänsten GetAccept.

Fingerprint: 04eb52e1f6ffa84efc8cb8468fcc335969b2c485b759ff0cbc3c9cf029ae9dad2205f1eb30ec80b5a5f9fe332c95b5d52c009e3e91c322d0c8791d35ec07ec98

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

EKONOMISK PLAN Brf Kvarteret Tallbacken 2022-07-08

Unikt dokument-id:

08b4e360-d0e6-4f47-9b22-38754ce71054

Dokumentets fingeravtryck:

04eb52e1f6ffa84efc8cb8468fcc335969b2c485b759ff0cbc3c9cf029ae9dad2205f1eb30ec80b5a5f9fe332
c95b5d52c009e3e91c322d0c8791d35ec07ec98

Undertecknare

 <p>Lars Holmin E-post: larsholmin@hotmail.com Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 81.234.176.129 IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: LARS HOLMIN (197509214974)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-07-11 11:27:45 UTC</p> 
 <p>Krister Haglund E-post: krister@bisab.eu Enhet: Firefox Mobile 102.0 on Android 12 Unknown (smartphone) IP nummer: 155.4.235.150 IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: KRISTER HAGLUND (196612060118)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-07-11 11:35:56 UTC</p> 
 <p>Mikael Andersson E-post: mikael.andersson@hokerumbygg.se Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 81.234.161.236 IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: MIKAEL RISBERG ANDERSSON (197305120094)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-07-14 08:15:11 UTC</p> 
 <p>Ingemar Bjerkborn E-post: ingemar@bjerkborn.se Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 78.82.201.195 IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Daniel Ingemar Bjerkborn (194911233510)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-07-14 11:05:36 UTC</p> 



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare



Bengt-Göran Grenander

E-post: grenanders@telia.com

Enhet: Safari 15.5 on Mac 10.15.7 Unknown (desktop)

IP nummer: 90.224.81.156

IP Plats: Esloev, Skåne County, Sweden

Undertecknad med BankID: Leif Bengt-Göran Grenander (194609063559)

Betrodd tidsstämpel:
2022-07-14 14:59:01 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-07-14 14:59:01 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2022-07-14 14:59:01 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com)
Enhet: Safari 15.5 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)
IP nummer: 90.224.81.156 - IP Plats: Esloe, Skåne County, Sweden

2022-07-14 14:58:55 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com)
Enhet: Safari 15.5 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)
IP nummer: 90.224.81.156 - IP Plats: Esloe, Skåne County, Sweden

2022-07-14 14:54:32 UTC

Dokumentet lästes igenom av Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com)
Enhet: Safari 15.5 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)
IP nummer: 90.224.81.156 - IP Plats: Esloe, Skåne County, Sweden

2022-07-14 14:52:24 UTC

Dokumentet öppnades av Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com)
Enhet: Safari 15.5 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)
IP nummer: 90.224.81.156 - IP Plats: Esloe, Skåne County, Sweden

2022-07-14 11:05:36 UTC

Dokumentet signerades av Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se)
Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 78.82.201.195 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2022-07-14 11:05:31 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se)
Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 78.82.201.195 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2022-07-14 08:54:43 UTC

Dokumentet öppnades av Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se)
Enhet: Microsoft Edge 103.0.1264.49 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 85.30.173.214 - IP Plats: Tomelilla, Skåne County, Sweden

2022-07-14 08:15:15 UTC

Dokumentet skickades till Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se)
Enhet: ()

2022-07-14 08:15:13 UTC

Dokumentet skickades till Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com)
Enhet: ()

2022-07-14 08:15:11 UTC

Dokumentet signerades av Mikael Andersson (mikael.andersson@hokerumbygg.se)
Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 81.234.161.236 - IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden

2022-07-14 08:15:05 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Mikael Andersson (mikael.andersson@hokerumbygg.se)
Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 81.234.161.236 - IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden

2022-07-14 08:14:44 UTC

Dokumentet öppnades av Mikael Andersson (mikael.andersson@hokerumbygg.se)
Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 81.234.161.236 - IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden



2022-07-11 11:35:56 UTC Dokumentet signerades av Krister Haglund (krister@bisab.eu)
Enhet: Firefox Mobile 102.0 on Android 12 Unknown (smartmobil)
IP nummer: 155.4.235.150 - IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden

2022-07-11 11:35:50 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Krister Haglund (krister@bisab.eu)
Enhet: Firefox Mobile 102.0 on Android 12 Unknown (smartmobil)
IP nummer: 155.4.235.150 - IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden

2022-07-11 11:35:34 UTC Dokumentet öppnades av Krister Haglund (krister@bisab.eu)
Enhet: Firefox Mobile 102.0 on Android 12 Unknown (smartmobil)
IP nummer: 155.4.235.150 - IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden

2022-07-11 11:27:45 UTC Dokumentet signerades av Lars Holmin (larsholmin@hotmail.com)
Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 81.234.176.129 - IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden

2022-07-11 11:27:39 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Lars Holmin (larsholmin@hotmail.com)
Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 81.234.176.129 - IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden

2022-07-11 11:27:19 UTC Dokumentet öppnades av Lars Holmin (larsholmin@hotmail.com)
Enhet: Mobile Safari 15.5 on iOS 15.5 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 81.234.176.129 - IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden

2022-07-11 10:52:12 UTC Dokumentet skickades till Mikael Andersson (mikael.andersson@hokerumbygg.se)
Enhet: Microsoft Edge 103.0.1264.49 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 192.165.17.2 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-07-11 10:52:10 UTC Dokumentet skickades till Krister Haglund (krister@bisab.eu)
Enhet: Microsoft Edge 103.0.1264.49 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 192.165.17.2 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-07-11 10:52:08 UTC Dokumentet skickades till Lars Holmin (larsholmin@hotmail.com)
Enhet: Microsoft Edge 103.0.1264.49 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 192.165.17.2 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-07-11 10:52:06 UTC Dokumentet förseglades av Restate Malmö (sebastian.gustafson@restate.se)
Enhet: Microsoft Edge 103.0.1264.49 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 192.165.17.2 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-07-11 10:40:34 UTC Dokumentet skapades av Restate Malmö (sebastian.gustafson@restate.se)
Enhet: Microsoft Edge 103.0.1264.49 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 192.165.17.2 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

