

**EKONOMISK PLAN  
FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
KVARTERET  
TALLBACKEN 2**

V Ä R M D Ö K O M M U N

ORG NR: 769639-6618

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4
C	Anskaffningskostnad 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

## A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kvarteret Tallbacken 2, organisationsnummer 769639-6618, i Värmdö kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2021-03-04, 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.

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

Föreningen har uppfört två huskropp innehållandes 43 lägenheter. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 3 144 kvm.

Upplåtelse maj-juli år 2023.  
Inflyttning juni-augusti år 2023.

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. Lägenheter som inte upplåtits sex månader efter Avstämningsdagen skall Hökerum Bygg AB eller annat företag inom koncernen Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB, organisationsnummer 556827-1307 förvärva.

Bostadsrättsföreningen Kvarteret Tallbacken 2 har förvärvat aktierna i Grindstugårde nya fastigheter AB, organisationsnummer 559015-7904. Bolaget ägde då en fastighet 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 10 082 028 kr.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser lämnas i form av insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB, organisationsnummer 516401-6668.

## B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Värmdö Ösby 1:193, 1:176
Adresser:	Grenvägen 1 och 6, 134 30 Gustavsberg
Kommun:	Värmdö
Fastigheternas areal:	Preliminärt ca 2 800 m <sup>2</sup> . Lantmäteriförrättning pågår
Bostadsarea:	3 144 m <sup>2</sup> BOA, uppmätt på ritning
Byggnadsår:	2021-2023
Byggnadens utformning:	två huskroppar innehållandes 43 lägenheter. Underliggande garage i hus D
Antal lägenheter:	43 bostadslägenheter
Bostadsrättsform:	Till karaktären äkta bostadsrättsförening
Parkeringsplatser:	40 st. Varav 30 i garage och 10 på mark. I dessa ingår 4 elbilsplatser i garage och 2 elbilsplatser på mark
Bygglov:	Beviljat
Detaljplan:	Se bifogat fastighetsutdrag
Gemensamhetsanläggning:	Se bifogat fastighetsutdrag
Samfällighetsförening:	Se bifogat fastighetsutdrag
Servitut:	Se bifogat fastighetsutdrag
Upplåtelse, tidpunkt:	Maj-juli år 2023
Inflyttning, tidpunkt:	Juni-augusti år 2023

### Gemensamma anordningar och utrymmen

På tomtmarken finns gångar, planteringar. Garage under fastigheten.

### Underhållsbehov

Då byggnaderna är nyproducerade beräknas inget underhållsbehov, utöver enklare löpande underhållsbehov såsom målning och liknande, föreligga under de kommande elva åren. Dock avsätts årligen 125 760 kronor årligen för framtida underhåll.

### Försäkringar

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

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

Stomme:	Betong.
Ytterväggar:	Betong.
Taktäckning:	Plåt.
Entrépartier:	Alupartier, glasning med laminerat glas.
Fönster och fönsterdörrar:	Karmar och bågar av trä. Utvändigt beklädnad av lackerad al- profiler.

Balkonger/terrasser:	Balkongplattor av betong. Balkongräcke av typ "pinnaräcke" av aluminium.
Värmesystem:	Fjärrvärme.
Ventilation:	Tilluft/frånluft genom FTX aggregat.
Hiss:	Möbelhiss typ Schindler 3300.
Trapphus:	Trappa av betong
Lägenhetsförråd:	Finns
Sopstation:	Utomhusmoloker (i mark).
Garage:	Finns.
Cykelparkering:	I garage samt utomhus.
Barnvagnsparkering:	Plats finns i förråd.
Postboxar:	Finns.

#### **Kortfattad rumsbeskrivning\***

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Väggar</b>	<b>Tak</b>	<b>Övrig</b>
Hall:	Klinker	Målas	Målas	Batteridrivna brandvarnare
Vardagsrum:	Ekparkett	Målas	Målas	
Sovrum:	Ekparkett	Målas	Målas	
Kök:	Ekparkett	Målas	Målas	Skåpsnickerier, bänkskiva Chromix silver, handtag, köksblandare, kyl/frys, induktionshäll, inbyggnadsugn, inbyggnadsmikro, spishäll, diskmaskin, flätkåpa, eluttag i tak.
Badrum:	Klinker	Kakel	Målas	Spegelskåp med belysning. Underskåp med porslinsvättställ, handfatsblandare, toalettstol, handdukstork, duschhörn, duschblandare, tvättmaskin, torktumlare. Vit laminatskiva ovan tvättmaskin och torktumlare. Kombimaskin i små lägenheter.
WC: monteras på	Klinker	Målas Frimärke- kakel	Målas	Spegelskåp. Handfat med blandare. I de fall dusch finns inritat monteras en duschdraperistång.

\* Avser standardutbud, möjlighet till tillval.

## C 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	194 197 000
Kassa	130 000
<b>Summa anskaffningskostnad</b>	<b>194 327 000</b>

Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kan komma att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

## 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	4,10 %	1 676 162	408 820	40 882 000
Insatser				153 445 000
<b>Summa finansiering</b>				<b>194 327 000</b>

<i>Preliminärt taxeringsvärde</i>	<i>%</i>	<i>Mark, kr</i>	<i>Byggnad, kr</i>	<i>Summa, kr</i>
Bostäder	100	16 400 000	81 000 000	97 400 000
Lokaler				
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>100,00</b>	<b>16 400 000</b>	<b>81 000 000</b>	<b>97 400 000</b>

Taxeringsvärdet är beräknat. Värdeår 2023. Typkod 320.

Föreningen har accepterat ett finansieringsförslag daterad 2023-04-28 från Swedbank.

Beviljad kredit är 40 882 000 kr utav vilket 40 882 000 kr utgör slutlig finansiering för föreningen.

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen upp till 40 882 000 kr.

## E FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER/KOSTNADER OCH FONDAVSÄTTNINGAR

<b>Intäkter *</b>	<b>Resultat</b>	<b>Kassaflöde</b>
Årsavgifter	2 959 542 kr	2 959 542 kr
Hyra parkering, inkl moms. 10 st. I dessa ingår 2 st elbilsplatser	70 200 kr	70 200 kr
Hyra garage, exkl moms. 30 st. I dessa ingår 4 st elbilsplatser **	386 000 kr	386 000 kr
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 415 742 kr</b>	<b>3 415 742 kr</b>
<b>Drift- och underhållskostnader *</b>		
Ekonomisk förvaltning	105 000 kr	105 000 kr
Fastighetsdrift, tillsyn, skötsel, städning	320 000 kr	320 000 kr
Serviceavtal löpande kostnader	40 000 kr	40 000 kr
Försäkring	45 000 kr	45 000 kr
Uppvärmning + el	310 000 kr	310 000 kr
Vatten	185 000 kr	185 000 kr
Sophämtning	90 000 kr	90 000 kr
Revisor och styrelsearvode	60 000 kr	60 000 kr
Övrigt	50 000 kr	50 000 kr
<b>Summa drift- och underhåll</b>	<b>1 205 000 kr</b>	<b>1 205 000 kr</b>
<i>* IMD el och varmvatten nettoredovisas. IMD individuell mätning och debitering. Föreningen har ett abonnemang för alla lägenheter. Debitering till respektive lägenhet sker efter faktisk förbrukning.</i>		
<i>**25% moms tillkommer på garageplatser vid uthyrning.</i>		
<b>Kapitalkostnader och amortering</b>		
Räntekostnader fastighetslån	1 676 162 kr	1 676 162 kr
Avskrivning	1 257 405 kr	
Amortering	408 820 kr	408 820 kr
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>3 342 387 kr</b>	<b>2 084 982 kr</b>
<b>Kostnader utbetalningar totalt</b>	<b>4 547 387 kr</b>	<b>3 289 982 kr</b>
Bokföringsmässigt resultat/utgående kassa	- 1 131 645 kr	125 760 kr
Avsättning till underhållsfond	125 760 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 1 257 405 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

## Nyckeltal

Anskaffningskostnad	61 809 kr/m <sup>2</sup>
Föreningslån	13 003 kr/m <sup>2</sup>
Insats	48 806 kr/m <sup>2</sup>
Driftkostnad	383 kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift	941 kr/m <sup>2</sup>
Amortering	130 kr/m <sup>2</sup>
Avskrivning	400 kr/m <sup>2</sup>
Avsättning underhåll	40 kr/m <sup>2</sup>
Kassaflöde	40 kr/m <sup>2</sup>
Belåningsgrad i föreningen	21,0%

*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.

<b>Intäkter *</b>	<b>Resultat</b>	<b>Kassaflöde</b>
Årsavgifter	2 959 542 kr	2 959 542 kr
Hyra parkering, inkl moms. 10 st. I dessa ingår 2 st elbilsplatser	70 200 kr	70 200 kr
Hyra garage, exkl moms. 30 st. I dessa ingår 4 st elbilsplatser **	386 000 kr	386 000 kr
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 415 742 kr</b>	<b>3 415 742 kr</b>

\*IMD el och varmvatten nettoredovisas. IMD individuell mätning och debitering. Föreningen har ett abonnemang för alla lägenheter. Debitering till respektive lägenhet sker efter faktisk förbrukning.

\*\* 25% moms tillkommer på garageplatsen vid uthyrning.

P-plats 525 kr/mån, inkl moms

P-plats, laddplats 825 kr/mån, inkl moms

P-plats i garage 1 300 kr/mån, inkl moms

P-plats i garage, laddplats 1 600 kr/mån, inkl moms



## G FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh. nr	Rum & kök		Andelstal %	Balkong,		Insats		Årsavgift,	
	Area kvm	kvm		Insats, kr	kr/kvm	Årsavgift, kr	kr/mån		
301	1	37	1,6478%	9	2 020 000	54 595	48 768	4 064	
311	1	37	1,6478%	9	2 080 000	56 216	48 768	4 064	
312	1	37	1,6478%	11	2 120 000	57 297	48 768	4 064	
313	4	101	2,8488%	22	4 540 000	44 950	84 313	7 026	
321	1	37	1,6478%	9	2 100 000	56 757	48 768	4 064	
322	1	37	1,6478%	11	2 160 000	58 378	48 768	4 064	
323	4	101	2,8488%	22	4 660 000	46 139	84 313	7 026	
331	1	37	1,6478%	9	2 120 000	57 297	48 768	4 064	
332	1	37	1,6478%	11	2 180 000	58 919	48 768	4 064	
333	4	101	2,8488%	22	4 740 000	46 931	84 313	7 026	
341	3	75	2,3609%	20	3 610 000	48 133	69 873	5 823	
343	4	101	2,8488%	22	4 820 000	47 723	84 313	7 026	
351	3	75	2,3609%	20	3 670 000	48 933	69 873	5 823	
353	4	101	2,8488%	22	4 900 000	48 515	84 313	7 026	
361	5	130	3,3931%	22	6 550 000	50 385	100 419	8 368	
362	5	131	3,4118%	33	6 550 000	50 000	100 974	8 415	
401	2	48	1,8543%	20	2 505 000	52 188	54 877	4 573	
402	3	79	2,4360%	36	3 510 000	44 430	72 094	6 008	
403	2	58	2,0419%	14	2 775 000	47 845	60 431	5 036	
404	3	75	2,3609%	14	3 275 000	43 667	69 873	5 823	
405	4	92	2,6800%	14	4 125 000	44 837	79 314	6 610	
411	2	60	2,0794%	16	3 065 000	51 083	61 542	5 128	
412	3	83	2,5111%	11	3 690 000	44 458	74 316	6 193	
413	2	58	2,0419%	11	2 840 000	48 966	60 431	5 036	
414	3	75	2,3609%	11	3 340 000	44 533	69 873	5 823	
415	4	92	2,6800%	11	4 190 000	45 543	79 314	6 610	
421	2	60	2,0794%	11	3 080 000	51 333	61 542	5 128	
422	3	83	2,5111%	11	3 790 000	45 663	74 316	6 193	
423	2	58	2,0419%	11	2 880 000	49 655	60 431	5 036	
424	3	75	2,3609%	11	3 400 000	45 333	69 873	5 823	
425	4	92	2,6800%	11	4 270 000	46 413	79 314	6 610	
431	2	60	2,0794%	11	3 160 000	52 667	61 542	5 128	
432	3	83	2,5111%	11	3 850 000	46 386	74 316	6 193	
433	2	58	2,0419%	11	2 960 000	51 034	60 431	5 036	
434	3	75	2,3609%	11	3 450 000	46 000	69 873	5 823	
435	4	87	2,5861%	11	4 240 000	48 736	76 537	6 378	
441	2	60	2,0794%	11	3 200 000	53 333	61 542	5 128	
442	3	83	2,5111%	11	3 910 000	47 108	74 316	6 193	
443	2	58	2,0419%	11	3 000 000	51 724	60 431	5 036	
444	3	78	2,4172%	22	3 850 000	49 359	71 539	5 962	
451	2	60	2,0794%	11	3 390 000	56 500	61 542	5 128	
452	4	111	3,0365%	11	5 150 000	46 396	89 867	7 489	
461	2	68	2,2296%	11	3 730 000	54 853	65 985	5 499	
		<b>3 144</b>	<b>100%</b>		<b>153 445 000</b>	<b>2 141 212</b>	<b>2 959 542</b>	<b>246 629</b>	

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

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

IMD Varmvatten, ca 67 kr/kvm/år

IMD Hushållsel, ca 60 kr/kvm/år

TV/Bredband, ca 250 kr/mån

Hemförsäkring med bostadsrättstillägg, ca 450 kr/mån

IMD, Individuell mätning och debitering, innebär att föreningen har ett abonnemang för alla lägenheter. Debitering till respektive lägenhet sker efter faktisk förbrukning.

Priser för el varierar över tid, ort och bindningstider. Är elkostnaden väsentligt dyrare/billigare vid färdigställande av fastigheten kan priset per kWh bli annorlunda.

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

Andelstalet är satt av styrelsen i syfte att uppnå en rättvis fördelning av avgifterna.

# H EKONOMISK PROGNOIS

	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
<b>Innevarande år</b>											
<b>Kapitalkostnader (kr)</b>											
Räntor	1 752 489	1 822 928	1 895 535	1 962 336	2 031 222	2 094 385	2 159 551	2 219 075	2 280 521	2 336 406	2 206 606
Avskrivningar	1 257 405	1 257 405	1 257 405	1 257 405	1 257 405	1 257 405	1 257 405	1 257 405	1 257 405	1 257 405	1 257 405
<b>Driftkostnader</b>											
Driftkostnader	1 205 000	1 253 682	1 278 756	1 304 331	1 330 417	1 357 026	1 384 166	1 411 850	1 440 087	1 468 888	1 621 771
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	91 959
<b>Intäkter exklusive årsavgifter (kr)</b>											
Hyror parkering	456 200	474 630	484 123	493 806	503 682	513 755	524 030	534 511	545 201	556 105	613 985
<b>Amorteringar/Avsättningar</b>											
Avsättning underhåll	125 760	130 841	133 458	136 127	138 849	141 626	144 459	147 348	150 295	153 301	169 256
Amortering	408 820	408 820	408 820	408 820	408 820	408 820	408 820	408 820	408 820	408 820	408 820
<b>Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar</b>											
Årsavgift kr/kvm/år	2 959 542	3 141 641	3 232 445	3 317 808	3 405 627	3 488 101	3 572 965	3 652 581	3 734 521	3 811 310	3 884 428
Underskott avskrivning/ avsättning underhåll	941	999	1 028	1 055	1 083	1 109	1 136	1 162	1 188	1 212	1 236
-	722 825	717 744	715 128	712 458	709 736	706 959	704 126	701 237	698 290	695 284	679 329
<b>Nödvändig nivå på årsavgifter</b>											
Årsavgifter medlemmar	2 959 542	3 141 641	3 232 445	3 317 808	3 405 627	3 488 101	3 572 965	3 652 581	3 734 521	3 811 310	3 884 428
<b>Kassaflöde</b>											
Intäkter	3 415 742	3 616 271	3 716 568	3 811 613	3 909 309	4 001 857	4 096 996	4 187 092	4 279 722	4 367 415	4 498 413
Kostnader	- 2 881 162	- 2 981 589	- 3 174 290	- 3 266 667	- 3 361 640	- 3 451 411	- 3 543 717	- 3 630 925	- 3 720 607	- 3 805 295	- 3 828 377
Kassaflöde för löpande drift	534 580	539 661	542 278	544 947	547 669	550 446	553 279	556 168	559 115	562 121	670 036
Amorteringar	- 408 820	- 408 820	- 408 820	- 408 820	- 408 820	- 408 820	- 408 820	- 408 820	- 408 820	- 408 820	- 408 820
<b>Summa kassaflöde</b>	125 760	130 841	133 458	136 127	138 849	141 626	144 459	147 348	150 295	153 301	261 216
Akkumulerat kassaflöde	125 760	254 035	384 876	518 333	654 460	793 309	934 935	1 079 394	1 226 742	1 377 037	2 436 036
<b>Prognosförutsättningar</b>											
Räntebärande	4,10%	4,33%	4,55%	4,78%	5,00%	5,23%	5,45%	5,68%	6,13%	6,35%	6,35%
Räntökning	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,22%	0,22%	0,23%	0,23%	0,22%	0,00%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt, fondsavsättning och lokalhyror									
Taxeringsvärde	97 400 000	101 334 960	103 361 659	105 428 892	107 537 470	109 688 220	111 881 984	114 119 624	116 402 016	118 730 057	131 087 576
Föreningslån	40 882 000	40 473 180	39 655 540	39 246 720	38 837 900	38 429 080	38 020 260	37 611 440	37 202 620	36 793 800	34 749 700

Fastigheten förväras 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.

# 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	2 959 542	3 141 641	3 232 445	3 317 808	3 405 627	3 488 101	3 572 965	3 652 581	3 734 521	3 811 310	3 884 428
	<b>Årsavgifter om:</b>											
	<b>Dagens inflationsnivå och</b>											
	1. Dagens räntenivå +1%	2 959 542	3 542 284	3 629 000	3 710 275	3 794 006	3 872 392	3 953 168	4 028 696	4 106 547	4 179 248	4 231 925
	2. Dagens räntenivå -1%	2 959 542	2 740 997	2 835 889	2 925 341	3 017 248	3 103 811	3 192 763	3 276 457	3 362 495	3 443 372	4 150 916
	3. Dagens räntenivå +2%	2 959 542	3 942 928	4 025 556	4 102 742	4 182 385	4 256 663	4 333 371	4 404 810	4 478 573	4 547 186	4 579 422
	<b>Dagens räntenivå och</b>											
	1. Dagens inflationsnivå +1%	2 959 542	3 159 569	3 260 010	3 355 481	3 453 897	3 547 475	3 643 969	3 735 761	3 830 443	3 920 562	4 084 413
	2. Dagens inflationsnivå -1%	2 959 542	3 044 614	3 205 415	3 281 227	3 359 214	3 431 568	3 506 017	3 574 918	3 645 834	3 711 285	3 710 088
	3. Dagens inflationsnivå +2%	2 959 542	3 177 672	3 288 116	3 394 268	3 504 078	3 609 802	3 719 232	3 824 791	3 934 112	4 039 789	4 313 512

Ränta och amortering räknas ej upp med inflation  
Prognosen 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 anges under punkt G, samt 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. Bostadsrättsföreningen Kvarteret Tallbacken 2 har förvärvat aktierna i Grindstugärde nya fastigheter AB, organisationsnummer 559015-7904. Bolaget ägde då en fastighet 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 10 082 028 kr.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära insatser om 153 445 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Värmdö den 2023-05-07

BRF Kvarteret Tallbacken 2

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 191:614), granskat ekonomisk plan för **Bostadsrättsföreningen Kvarteret Tallbacken 2, org.nr. 769639-6618, Stockholms län, Värmdö kommun**, får härmed lämna följande intyg.

Bostadsrättsföreningen har uppfört två huskroppar innehållande 43 lägenheter att upplåtas med bostadsrätt. Bostadsarean uppgår till 3144 kvm. Underliggande garage i hus D. 40 parkeringsplatser varav 30 i garage och 10 på mark. I dessa ingår 4 el platser i garage och 2 på mark. Byggnadsår 2021-2023. Upplåtelse maj-juli år 2023. Inflyttning juni-augusti år 2023. Lantmäteriförrättning pågår. Äkta bostadsrättsförening. Rimlighetskontroll har gjorts genom tillgängliga handlingar nedan och de olika versionerna av Google Maps.

Bostadsrätterna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

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 övrigt med förhållanden som är av oss kända.

Anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv är 194 327 000 kr. Lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt garanteras i en garantiförbindelse av Hökerum Bygg AB 556153-6185 och Familjen Ståhl Invest i Ulricehamn AB 556827-1307 att förvärva. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser lämnas i form av insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkrings AB 516401-6668. Planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss. Platsbesök har inte gjorts. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL anser vi är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för oss har varit stadgar registrerade hos Bolagsverket 2021-03-04, registreringsbevis Bostadsrättsföreningen Kvarteret Tallbacken 2 2023-05-04, allmänna förutsättningar, förvärv av fastigheten, beskrivning av fastigheten, taxeringsvärde/fastighetsskatt, finansierings plan, föreningens kostnader, föreningens intäkter, lägenhetsredovisning, nyckeltal, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, särskilda förhållande, uppgift Metria/Fastighetsök 2023-04-24, beräknat taxeringsvärde 2022, 2023 och 2024, totalentreprenadkontrakt 2021-09 -01, aktieöverlåtelseavtal 2021-11-23, avtal om partsbyte 2022-01-17, bankoffert Swedbank 2023-04-28, garanti och utfästelse 2021-05-28, köpebrev 2022-01-17, handlingar Värmdö kommun, handlingar Lantmäteriet, intyg överlåtelse 2022-01-17, energibalansberäkning 2021-05-28, rambeskrivning, tekniska ritningar, registreringsbevis övriga inblandade bolag, kostnadskalkyl 2021-06-15.

Sverige har vid tidpunkten för ekonomiska planens upprättande en inflation som överstiger Riksbankens inflationsmål om 2%. Då Riksbankens mål alltså är 2%, godkänner vi den redovisade inflationsnivån i känslighetsanalysen. I det fall Riksbanken ändrar inflationsmålet bör en reviderad plan upprättas.

2(2)

Fokus bör hållas på driftkostnadsutvecklingen och även konsumenten bör informeras om konsekvenserna av en ev. kommande ökning av driften.

För närvarande är energikostnaden turbulent och det är svårt att bedöma prisutvecklingen.

Reporäntans kraftiga höjning under senare tid gör att fokus bör riktas på kalkylräntan 4,10% i denna plan. I normalfallet kan detta anses rimligt, men under nuvarande omständigheter bör även konsumenten informeras om konsekvenserna av en ev. kommande ökning av reporäntan.

Med anledning av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi i ett allmänt omdöme uttala oss att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

2023-05-08

2023-05-08

Bengt-Göran Grenander

Ingemar Bjerkborn

D. Ingemar Bjerkborn  
Bjerkborn Innovation AB  
556840-7074  
Östra Varvsgatan 4 6 vån  
211 75 Malmö

Bengt-Göran Grenander  
B-G Grenander Consulting AB  
556770-5065  
Ullstorp 620  
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.



# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

**EKONOMISK PLAN Tallbacken 2, 2023-05-04**

Unikt dokument-id:

**f255537-6d54-4b6f-930d-024bdf7001f3**

Dokumentets fingeravtryck:

18d5d7c388a0550296ef72e2ed338eecd749b5cde10a0b478ad3166d7fd3a274176f5a0ad16829e77cb  
165e6ca28fd57dff10da73c4933f9b911f377d9c115c

## Undertecknare

 <p><b>Lars Holmin</b> E-post: larsholmin@hotmail.com Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 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: 2023-05-07 18:43:51 UTC</p> 
 <p><b>Krister Haglund</b> E-post: krister@bisab.eu Enhet: Firefox Mobile 113.0 on Android 13 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: 2023-05-07 20:45:49 UTC</p> 
 <p><b>Mikael Andersson</b> E-post: mikael.andersson@hokerumbygg.se Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.68 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 81.229.200.93 IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: MIKAEL RISBERG ANDERSSON (197305120094)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-08 04:41:23 UTC</p> 
 <p><b>Ingemar Bjerkborn</b> E-post: ingemar@bjerkborn.se Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 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: 2023-05-08 05:26:20 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 16.4.1 on Mac 10.15.7 Unknown (desktop)

IP nummer: 81.232.99.8

IP Plats: Loeberoed, Skåne County, Sweden

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

Betrodd tidsstämpel:  
2023-05-08 07:13:59 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2023-05-08 07:13:59 UTC**



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

# Aktivitetslogg

## Betrodd tidsstämpel

2023-05-08 07:13:59 UTC

## Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com)  
Enhet: Safari 16.4.1 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)  
IP nummer: 81.232.99.8 - IP Plats: Loeberod, Skåne County, Sweden

2023-05-08 07:13:52 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com)  
Enhet: Safari 16.4.1 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)  
IP nummer: 81.232.99.8 - IP Plats: Loeberod, Skåne County, Sweden

2023-05-08 07:12:35 UTC

Dokumentet öppnades av Bengt-Göran Grenander (grenanders@telia.com)  
Enhet: Safari 16.4.1 on Mac 10.15.7 Unknown (dator)  
IP nummer: 81.232.99.8 - IP Plats: Loeberod, Skåne County, Sweden

2023-05-08 05:26:20 UTC

Dokumentet signerades av Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se)  
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 78.82.201.195 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2023-05-08 05:26:15 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se)  
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 78.82.201.195 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2023-05-08 05:25:50 UTC

Dokumentet öppnades av Ingemar Bjerkborn (ingemar@bjerkborn.se)  
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 78.82.201.195 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2023-05-08 04:41:38 UTC

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

2023-05-08 04:41:32 UTC

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

2023-05-08 04:41:23 UTC

Dokumentet signerades av Mikael Andersson (mikael.andersson@hokerumbygg.se)  
Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.68 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 81.229.200.93 - IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-08 04:41:17 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Mikael Andersson (mikael.andersson@hokerumbygg.se)  
Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.68 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 81.229.200.93 - IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-08 04:40:44 UTC

Dokumentet öppnades av Mikael Andersson (mikael.andersson@hokerumbygg.se)  
Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.68 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 81.229.200.93 - IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-07 20:45:49 UTC

Dokumentet signerades av Krister Haglund (krister@bisab.eu)  
Enhet: Firefox Mobile 113.0 on Android 13 Unknown (smartmobil)  
IP nummer: 155.4.235.150 - IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden





2023-05-07 20:45:43 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Krister Haglund (krister@bisab.eu)  
Enhet: Firefox Mobile 113.0 on Android 13 Unknown (smartmobil)  
IP nummer: 155.4.235.150 - IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-07 20:45:27 UTC Dokumentet öppnades av Krister Haglund (krister@bisab.eu)  
Enhet: Firefox Mobile 113.0 on Android 13 Unknown (smartmobil)  
IP nummer: 155.4.235.150 - IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-07 18:43:51 UTC Dokumentet signerades av Lars Holmin (larsholmin@hotmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 81.234.176.129 - IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-07 18:43:45 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Lars Holmin (larsholmin@hotmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 81.234.176.129 - IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-07 18:43:10 UTC Dokumentet öppnades av Lars Holmin (larsholmin@hotmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 16.4 on iOS 16.4.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 81.234.176.129 - IP Plats: Ulricehamn, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-07 17:54:47 UTC Dokumentet skickades till Mikael Andersson (mikael.andersson@hokerumbygg.se)  
Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.68 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 192.165.17.2

2023-05-07 17:54:45 UTC Dokumentet skickades till Lars Holmin (larsholmin@hotmail.com)  
Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.68 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 192.165.17.2

2023-05-07 17:54:43 UTC Dokumentet skickades till Krister Haglund (krister@bisab.eu)  
Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.68 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 192.165.17.2

2023-05-07 17:54:40 UTC Dokumentet förseglades av Restate Malmö (sebastian.gustafson@restate.se)  
Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.68 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 192.165.17.2

2023-05-07 17:48:18 UTC Dokumentet skapades av Restate Malmö (sebastian.gustafson@restate.se)  
Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.68 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 192.165.17.2



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