

Ekonomisk plan för  
**Bostadsrättsföreningen Stratos 2 i Täby**

769638-1438

Täby kommun

Stockholm 2023-

Bostadsrättsföreningen Stratos 2 i Täby

\_\_\_\_\_  
Maria Wideroth

\_\_\_\_\_  
Lars Mårtensson

\_\_\_\_\_  
Elisabet Johansson

<b>Innehållsförteckning</b>		<b>Sid</b>
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	4
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
4.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	7
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	10
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	11
7.	Redovisning av lägenheterna	12
8.	Ekonomisk prognos	14
9.	Känslighetsanalys	15

**Bilagor:**

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Stratos 2 i Täby, org.nr. 769638-1438, som registrerats hos Bolagsverket 2019-11-28 har enligt stadgarna, registrerade 2020-01-09, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske kvartal 2 2023 och tillträde beräknas ske från och med kvartal 3 till och med kvartal 4 2023.

Byggnaderna kommer att ligga i ett sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

MAJLLBPN AB, org nr. 559272-6318, lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet som omfattar att MAJLLBPN AB eller anvisat bolag inom koncernen garanterar att köpa lägenhet i projektet som inte sålts vid avräkningstidpunkten.

**2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

Fastighetsbeteckning:	Täby Topasen 1	
Adress:	Martingalgatan 6, Martingalgatan 8 och Martingalgatan 10 Boulevarden 44, Boulevarden 46, Boulevarden 48 och Boulevarden 50	
Fastighetens areal:	ca 1 923	kvm
Bostadsarea (BOA):	ca 3 698	kvm
Biarea (BIA)	ca 23	
Lokalarea:	137	kvm
Antal bostadslägenheter:	55	st
Antal lokaler:	3	st
Antal p-platser i garage:	37 st p-platser för bil och 1 p-plats för MC i delat garage i gemensamhetsanläggning.	
Byggnadsår:	2023	
Husets utformning:	Brf Stratos 2 i Täby består av två hus (hus 4-5) med totalt 55 lägenheter och tre lokaler. Byggnaderna har 5-6 våningar ovan mark. Inom kvarteret, mellan kvarterets huskroppar finns det en innergård. Under husen och under gården ligger ett källarplan med bla garage. Vissa lägenheter har förråd inom lägenhetsytan, andra lägenheter har förråd utanför lägenheten.	

**Servitut och gemensamhetsanläggningar**

Fastigheten belastas av nedan servitut:

- 1) Förråd, officialservitut: förmån.
- 2) Utrymning, officialservitut: last.
- 3) Utrymning, officialservitut: förmån.
- 4) Utrymning, officialservitut: förmån.
- 5) Utrymning, officialservitut: förmån.

Föreningens fastighet Täby Topasen 1 kommer att delta i nedan gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggningen delägarförvaltas.

Täby Topasen GA:1 med ändamål bostadsgård, garage, bärande konstruktion, el, VA-och värmeanläggning och solceller m.m.

Andelstal för utförande och drift:

Täby Topasen 2, 7 och 9 (Brf Stratos 1 i Täby): 59,3 %.

Täby Topasen 1 (Brf Stratos 2 i Täby): 40,7%.

Kostnaderna för gemensamhetsanläggningens utförande och drift är fördelat mellan deltagande fastigheter baserat på respektive deltagande fastighets BTA ovan mark.

**Beskrivning av föreningens hus:**

Antal våningar:	Fem till sex våningar ovan mark.
Stomme:	Betong och stålpelare.
Grundläggning:	Huvudsakligen plintar på berg, men även grundläggning på packad sprängbotten och även på pålar i en del av kvarteret.
Fasad:	Skivor av skiffer.
Yttertak:	Takbeläggning av papp. Takbeläggning av sedum på miljörum och cykelförråd.
Bjälklag:	Betong.
Fönster:	Fönster av trä med aluminiumklädd utsida. Omfattningar runt fönster/fönsterdörrar, fönsterbleck och stuprör av plåt.
Entrépartier:	Lackade ekpartier
Balkonger/uteplatser:	Balkongplattor i betong. Balkongfronter utförs med pinnaräcke av aluminium. Uteplatser beläggs med trä.

Lägenhetsförråd:	Lägenheternas förråd ligger i de flesta fall inom respektive lägenhet. Några lägenheter har sitt förråd utanför lägenheten, på plan 09. Vissa lägenheter har utöver förråd i lägenhet även ett mindre kompletterande förråd i källare. (Se beskrivning på respektive bofaktablad.)
Gård och mark:	Gemensam gård inom kvarteret.
<b>Installationer</b>	
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.
Uppvärmning:	Kvarteret är anslutet till fjärrvärmenätet via värmeväxlare i (gemensam) undercentral. Vattenburet värmesystem med radiatorer.
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning (FTX-system). Fläktar är placerade på vindsplan.
Hiss:	Hiss till samtliga våningsplan med lägenhetsentré samt till källare/garage.
El:	Fastigheten är ansluten till elnät. Kvarteret är anslutet till el och fibernät i (gemensamt) elrum.
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till Telias fibernät.

**Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus**

Sophantering:	Fastigheten är ansluten till kommunalt sopsugsnät/anläggning. På angränsande fastighet i kvarteret finns gemensamt utrymme för källsortering.
Cykelrum/Barnvagnsrum:	Cykelförråd samt utvändigt cykelparkering. Rum för barnvagnar och rullstolsförvaring finns i källarplan.

**Beskrivning av föreningens lokaler**

Rum/lokal:	Vinylgolv, målade väggar, akustikundertak.
Pentry:	Vinylgolv, målade väggar, akustikundertak. Kökssnickerier, diskho, kylskåp, diskmaskin, mikrovågsugn i enlighet med bofaktaritning
RWC:	Klinker på golv, kakel på väggar, akustikundertak. WC, tvättställ, spegel. Dusch i enlighet med bofaktaritning
Fönsterpartier vid lokaler:	Lackade ekpartier.

**Beskrivning av bostadslägenheter**

Entréutrymme/hall:	Lamellparkett, målade väggar, grängat tak.
Kök:	Lamellparkett, målade väggar, grängat tak. Kökssnickerier, häll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, spiskåpa, diskmaskin, kyl och frys alternativt kyl/frys i enlighet med bofaktaritning.
Badrum och WC/D:	Klinker på golv, kakel på väggar, målat tak. Kommod, spegelskåp med belysning, WC, dusch i enlighet med bofaktaritning. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin i enlighet med bofaktaritning.
WC:	Klinker på golv, kakel på väggar, målat tak. Kommod, spegelskåp med belysning, WC i enlighet med bofaktaritning.

Förråd/klädkammare: Lamellparkett, målade väggar, grängat tak.

Vardagsrum, Sovrum: Lamellparkett, målade väggar, grängat tak.

**Underhållsbehov:**

Byggnaderna är nyproducerad varför något underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1-16.

**Försäkring:**

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen) samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

**3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV**

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Stratos 2 AB, org.nr. 559379-0272, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheterna Täby Topasen 1 och Täby Topasen 8. Föreningen har därefter genom en sk underprisöverlåtelse förvärvat fastigheterna av dotterbolaget till köpeskilling motsvarande fastigheternas skattemässiga värde. Därefter har Föreningen genom fastighetsreglering reglerat in Täby Topasen 8 i Täby Topasen 1. Dotterbolaget har avyttras för likvidation.

På fastigheten uppför föreningen flerfamiljshus med två huskroppar med totalt 55 bostadslägenheter och 3 lokaler. Bostadslägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Föreningen har erhållit bygglov för byggnationen.

För byggnationen har föreningen tecknat avtal om totalentreprenad med Byggnadsfirman Viktor Hanson AB och föreningen som beställare av entreprenaden.

Efter att totalentreprenaden har slutförts har föreningen inga ytterligare förpliktelser som följer av exploaterings- eller markanvisningsavtal.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelser inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer föreningens anskaffningskostnad ligga till grund för beräkningen av eventuell skattepliktig vinst. Det skattemässiga omkostnadsbeloppet har beräknats till ca 247 000 000 kronor.

<b>Anskaffningskostnad</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nyckeltal <sup>1)</sup></b>
Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus innefattande köpeskilling aktier och fastighet, entreprenad, stämpelskatt för lagfart och pantbrev, byggherrekostnader m.m.		
Varav:		
Köpeskilling fastigheter	55 671 983	
Köpeskilling aktier	5 391 611	
Entreprenad inkl. produktionskostnad byggnad, GA, stämpelskatt, lagfart, pantbrev, kreditivräntor m.m.	196 689 196	
<b>Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad</b>	<b>257 752 790</b>	<b>69 270</b>
<b>Finansiering</b>		
Insatser och upplåtelseavgifter <sup>2)</sup>	201 975 000	54 280
Lån	55 777 790	14 990
<b>Summa finansiering</b>	<b>257 752 790</b>	<b>69 270</b>

1) Kronor per kvm bostadsarea och biarea (BOA+BIA) upplåten med bostadsrätt

2) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnanden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna uppgår till 40 395 000 kronor



**Driftskostnader**

Bedömning av de löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Vatten och avlopp	141 000
Varmvatten	135 960
Värme	105 000
Fastighetsel	120 000
Teknisk förvaltning	80 000
Ekonomisk förvaltning	70 000
Revision	15 000
Försäkringspremier	52 000
Sophämtning	100 000
Trappstädning	92 000
Bredband/TV	143 220
Hissar inkl service	52 500
Arvode styrelse	40 000
Övrigt/löpande underhåll	20 000
Infometrix mätpunkter	21 580
Hisservice <sup>1)</sup>	-52 200
Teknisk förvaltning <sup>2)</sup>	-80 000
<b>Summa driftskostnader exkl. hushållsel</b>	<b>1 055 760</b>
<b>Summa driftskostnad hushållsel</b>	<b>302 400</b>
<b>Driftkostnader avseende gemensamhetsanläggning</b>	
Trädgård och gård (ingår i 2 år) <sup>3)</sup>	136 250
Snöröjning och sandning	79 090
Årlig besiktning garageport	2 775
Källsortering	90 330
Teknisk förvaltning (ingår i 2 år) <sup>2)</sup>	5 000
Abonnemang larmkommunikation/brand	11 052
Ekonomisk förvaltning GA	10 000
<b>Summa driftkostnader gemensamhetsanläggning</b>	<b>334 497</b>
<b>Varav föreningen svarar för 40,7 %</b>	<b>136 140</b>
Trädgård och gård <sup>3)</sup>	-55 454
Teknisk förvaltning <sup>2)</sup>	-2 035
<b>Summa driftskostnad GA</b>	<b>78 651</b>
<b>Summa driftskostnader inkl hushållsel och GA</b>	<b>1 436 811</b>

1) I enlighet med tecknat entreprenadavtal ingår kostnad för hisservice under föreningen 5 första verksamhetsår.

2) I enlighet med tecknat entreprenadavtal ingår kostnad för teknisk förvaltning under föreningen 2 första verksamhetsår.

3) I enlighet med tecknat entreprenadavtal ingår kostnad för trädgård och gård under föreningens 2 första verksamhetsår.



**Driftskostnader för vilket ersättning debiteras separat**

Den del av årsavgiften som avser ersättning för nedan angivna driftskostnader tas ut genom särskild debitering enligt nedan angivna grund för beräkning.

Kostnad	Grund för beräkning
TV/bredband/telefoni	Fast kostnad om 217 kr per månad per lägenhet.
Tappvarmvatten	Bostadsrättshavaren debiteras efter faktiskt förbrukning. Kostnaden uppskattas preliminärt till ca 150-300 kr per månad.
Hushållsel	Bostadsrättshavaren debiteras efter faktiskt förbrukning. Kostnaden uppskattas preliminärt till ca 320-615 kr per månad.

**Bostadsrättshavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:**

- Hemförsäkring Uppskattad kostnad ca 200-500 kr per månad

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	34 000 000
byggnad bostäder	105 000 000
mark lokal	319 000
byggnad lokal	2 859 000
byggnad garage	3 941 000
<b>Summa</b>	<b>146 119 000</b>

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder	0
Fastighetsskatt lokaler	31 780
Fastighetsskatt garage	39 410

Fördelning av fastighetsskatt för lokaler och garage är preliminärt beräknad och kan slutligen fastställas när fastighetstaxering har skett.

**Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt 71 190**

**SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR 4 500 710**

**5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

Årsavgifter grund	2 501 730
Årsavgifter TV/Bredband/Telefoni <sup>1)</sup>	143 220
Årsavgifter tappvarmvatten <sup>2)</sup>	135 960
Årsavgifter hushållsel <sup>2)</sup>	302 400
Fastighetskatt lokaler	31 780
Hysesintäkter lokaler <sup>3)</sup>	383 600
Hysesintäkter förråd <sup>4)</sup>	73 200
Intäkter p-platser garage <sup>5)</sup>	415 665
Räntegaranti <sup>6)</sup>	513 156

1) Föreningen kommer att ta ut en fast årsavgift avseende TV/bredband/telefoni om 2 604 kr per lägenhet och år.

2) Föreningen kommer att ta ut årsavgift avseende tappvarmvatten och hushållsel av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning. Ovan anges en uppskattad årsavgift baserad på en uppskattad normalförbrukning.

3) Intäkterna är beräknade på 2 800 kr/kvm/år exklusive moms för tre lokaler om totalt 137 kvm.

4) Intäkter extra förråd är beräknat enligt följande: 266-300 kr/månad per förråd för 15 st förråd.

5) Intäkter från p-platser i garage är beräknade på 33 st garageplatser á 1 000 kr ex moms per plats och månad, 4 st e-bilplatser á 1 300 ex moms per plats och månad samt 1 st motorcykelplats á 720 kr ex moms per plats och månad med ett avdrag för förvaltararvode om 11 %.

6) MAJLLBPN AB, org. nr. 559272-6318, har lämnat en räntegaranti till föreningen innebärande att bolaget garanterar mellanskillnaden mellan räntekostnad om 3,3 % och föreningens verkliga räntekostnad vid slutplacering av lånen. Räntegarantin utgår i denna ekonomiska plan från en genomsnittlig räntekostnad om 4,22 % under lånens bindningstider. Räntegarantin motsvarar under dessa förutsättningar totalt 1 539 468 kronor fördelat över 3 år. I den ekonomiska prognosen framgår hur beloppen fördelar sig under år 1-3. För det fall föreningens verkliga räntekostnader vid slutplacering av lånen blir högre eller lägre innebär räntegarantin att beloppet som ersätts justeras i motsvarande mån.

**SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER****4 500 710**

## 6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal <sup>1)</sup>
Årsavgifter grund	2 501 730	672
Årsavgifter TV/Bredband/Telefoni	143 220	
Årsavgifter tappvarmvatten	135 960	
Årsavgifter hushållsel	302 400	
Hysesintäkter lokaler	383 600	
Fastighetsskatt lokaler	31 780	
Hysesintäkter förråd	73 200	
Intäkter p-platser garage	415 665	
Räntegaranti	513 156	
<b>Summa intäkter</b>	<b>4 500 710</b>	
Driftskostnader exkl. hushållsel	1 055 760	284
Driftskostnad hushållsel	302 400	
Driftskostnad GA	78 651	
Fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler	31 780	
Fastighetsskatt garage	39 410	
Avskrivningar	1 860 470	500
Räntekostnader	2 355 678	
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 724 150</b>	
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 223 439</b>	
Avsättning underhållsfond	135 030	36
<b>Kassaflödesprognos</b>		
Summa intäkter	4 500 710	
Summa kostnader	-5 724 150	
Återföring avskrivningar	1 860 470	
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>637 031</b>	171
Amorteringar	-502 000	135
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>135 030</b>	<b>36</b>

1) Kronor per kvm bostadsarea och biarea (BOA+BIA) upplåten med bostadsrätt.

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

Lghnr	Vån	Balkong/ Uteplats	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm) <sup>1)</sup>	Varav BIA ingår i BOA, ca (m <sup>2</sup> )	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund <sup>2)</sup>	Månadsavgift grund	Årsavgift bredband/TV <sup>3)</sup>	Årsavgift varmvatten <sup>4)</sup>	Årsavgift hushållsel <sup>4)</sup>
F-1001	0	uteplats	2 rok	56	0	2 400 000	600 000	3 000 000	1,5826%	39 592	3 299	2 604	1 800	3 864
F-1002	0	uteplats	3 rok	77	0	2 960 000	740 000	3 700 000	2,0828%	52 106	4 342	2 604	2 400	5 544
F-1101	1	balkong	3 rok	69	0	2 920 000	730 000	3 650 000	1,8664%	46 692	3 891	2 604	2 400	5 544
F-1102	1	balkong	2 rok	48	0	2 200 000	550 000	2 750 000	1,3565%	33 936	2 828	2 604	1 800	3 864
F-1103	1	balkong	4 rok	80	0	3 300 000	825 000	4 125 000	2,1316%	53 328	4 444	2 604	3 120	6 888
F-1201	2	balkong	3 rok	69	0	2 960 000	740 000	3 700 000	1,8664%	46 692	3 891	2 604	2 400	5 544
F-1202	2	balkong	2 rok	48	0	2 240 000	560 000	2 800 000	1,3565%	33 936	2 828	2 604	1 800	3 864
F-1203	2	balkong	4 rok	80	0	3 360 000	840 000	4 200 000	2,1316%	53 328	4 444	2 604	3 120	6 888
F-1301	3	balkong	3 rok	69	0	3 000 000	750 000	3 750 000	1,8664%	46 692	3 891	2 604	2 400	5 544
F-1302	3	balkong	2 rok	48	0	2 280 000	570 000	2 850 000	1,3565%	33 936	2 828	2 604	1 800	3 864
F-1303	3	balkong	4 rok	80	0	3 420 000	855 000	4 275 000	2,1316%	53 328	4 444	2 604	3 120	6 888
F-1401	4	balkong	3 rok	69	0	3 040 000	760 000	3 800 000	1,8664%	46 692	3 891	2 604	2 400	5 544
F-1402	4	balkong	2 rok	48	0	2 320 000	580 000	2 900 000	1,3565%	33 936	2 828	2 604	1 800	3 864
F-1403	4	balkong	4 rok	80	0	3 480 000	870 000	4 350 000	2,1316%	53 328	4 444	2 604	3 120	6 888
F-1501	5	balkong	5 rok	149	0	6 800 000	1 700 000	8 500 000	3,0077%	75 245	6 270	2 604	3 600	7 392
F-1502	5	balkong	2 rok	48	0	2 480 000	620 000	3 100 000	1,3565%	33 936	2 828	2 604	1 800	3 864
F-1503	5	balkong	4 rok	80	0	3 600 000	900 000	4 500 000	2,1316%	53 328	4 444	2 604	3 120	6 888
G-1001	0	uteplats	3 rok	77	0	2 480 000	620 000	3 100 000	2,0828%	52 106	4 342	2 604	2 400	5 544
G-1101	1	balkong	4 rok	81	0	3 380 000	845 000	4 225 000	2,1583%	53 995	4 500	2 604	3 120	6 888
G-1102	1	balkong	2 rok	48	0	2 000 000	500 000	2 500 000	1,3565%	33 936	2 828	2 604	1 800	3 864
G-1103	1	balkong	3 rok	68	0	2 840 000	710 000	3 550 000	1,8394%	46 016	3 835	2 604	2 400	5 544
G-1201	2	balkong	4 rok	81	0	3 440 000	860 000	4 300 000	2,1583%	53 995	4 500	2 604	3 120	6 888
G-1202	2	balkong	2 rok	48	0	2 040 000	510 000	2 550 000	1,3565%	33 936	2 828	2 604	1 800	3 864
G-1203	2	balkong	3 rok	68	0	2 880 000	720 000	3 600 000	1,8394%	46 016	3 835	2 604	2 400	5 544
G-1301	3	balkong	4 rok	81	0	3 500 000	875 000	4 375 000	2,1583%	53 995	4 500	2 604	3 120	6 888
G-1302	3	balkong	2 rok	48	0	2 080 000	520 000	2 600 000	1,3565%	33 936	2 828	2 604	1 800	3 864
G-1303	3	balkong	3 rok	68	0	2 920 000	730 000	3 650 000	1,8394%	46 016	3 835	2 604	2 400	5 544
G-1401	4	balkong	4 rok	81	0	3 620 000	905 000	4 525 000	2,1583%	53 995	4 500	2 604	3 120	6 888
G-1402	4	balkong	2 rok	48	0	2 160 000	540 000	2 700 000	1,3565%	33 936	2 828	2 604	1 800	3 864
G-1403	4	balkong	3 rok	68	0	2 960 000	740 000	3 700 000	1,8394%	46 016	3 835	2 604	2 400	5 544
H-1001	0	---	2 rok	59	0	2 080 000	520 000	2 600 000	1,6674%	41 713	3 476	2 604	1 800	3 864
H-1002	0	uteplats	3 rok	82	23	2 960 000	740 000	3 700 000	2,1849%	54 661	4 555	2 604	2 400	5 544
H-1003	0	uteplats	2 rok	44	0	2 040 000	510 000	2 550 000	1,2435%	31 108	2 592	2 604	1 800	3 864
H-1004	0	uteplats	4 rok	82	0	3 320 000	830 000	4 150 000	2,1849%	54 661	4 555	2 604	3 120	6 888
H-1005	0	---	2 rok	59	0	2 040 000	510 000	2 550 000	1,6674%	41 713	3 476	2 604	1 800	3 864
H-1101	1	balkong	3 rok	64	0	2 760 000	690 000	3 450 000	1,7312%	43 309	3 609	2 604	2 400	5 544
H-1102	1	balkong	4 rok	82	0	3 540 000	885 000	4 425 000	2,1849%	54 661	4 555	2 604	3 120	6 888



8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Resultatprognos</b>								
Årsavgifter grund <sup>1)</sup>	2 501 730	2 551 764	2 730 388	3 112 642	3 174 895	3 238 393	3 575 447	3 947 583
Årsavgifter TV/Bredband/Telefoni	143 220	146 084	149 006	151 986	155 026	158 126	174 584	192 755
Årsavgifter tappvarmvatten	135 960	138 679	141 453	144 282	147 167	150 111	165 734	182 984
Årsavgifter hushållsel	302 400	308 448	314 617	320 909	327 327	333 874	368 624	406 991
Hyra lokaler	383 600	391 272	399 097	407 079	415 221	423 525	467 606	516 275
Fastighetsskatt lokaler	31 780	32 416	33 064	33 725	34 400	35 088	38 740	42 772
Intäkter extra förråd	73 200	74 664	76 157	77 680	79 234	80 819	89 230	98 518
Intäkter p-platser garage	415 665	423 978	432 458	441 107	449 929	458 928	506 693	559 430
Räntegaranti	513 156	513 156	513 156	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>4 500 710</b>	<b>4 580 461</b>	<b>4 789 396</b>	<b>4 689 411</b>	<b>4 783 200</b>	<b>4 878 864</b>	<b>5 386 660</b>	<b>5 947 307</b>
Driftskostnader exkl. hushållsel	1 055 760	1 076 875	1 178 413	1 201 981	1 226 021	1 303 041	1 438 663	1 588 400
Driftskostnad hushållsel	302 400	308 448	314 617	320 909	327 327	333 874	368 624	406 991
Driftkostnad GA	78 651	80 224	139 318	142 104	144 946	147 845	163 233	180 223
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	117 622
Fastighetsskatt lokaler	31 780	32 416	33 064	33 725	34 400	35 088	38 740	42 772
Fastighetsskatt garage	39 410	40 198	41 002	41 822	42 659	43 512	48 041	53 041
Avskrivningar	1 860 470	1 860 470	1 860 470	1 860 470	1 860 470	1 860 470	1 860 470	1 860 470
Räntekostnader	2 355 678	2 334 393	2 313 109	2 291 824	2 270 539	2 249 254	2 142 830	2 036 406
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 724 150</b>	<b>5 733 025</b>	<b>5 879 992</b>	<b>5 892 836</b>	<b>5 906 362</b>	<b>5 973 084</b>	<b>6 060 600</b>	<b>6 285 924</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 223 439</b>	<b>-1 152 564</b>	<b>-1 090 597</b>	<b>-1 203 424</b>	<b>-1 123 162</b>	<b>-1 094 221</b>	<b>-673 940</b>	<b>-338 616</b>
Avsättning underhållsfond	135 030	137 731	140 485	143 295	146 161	149 084	164 601	181 733
<b>Kassaflödesprognos</b>								
Summa intäkter	4 500 710	4 580 461	4 789 396	4 689 411	4 783 200	4 878 864	5 386 660	5 947 307
Summa kostnader	-5 724 150	-5 733 025	-5 879 992	-5 892 836	-5 906 362	-5 973 084	-6 060 600	-6 285 924
Återföring avskrivningar	1 860 470	1 860 470	1 860 470	1 860 470	1 860 470	1 860 470	1 860 470	1 860 470
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>637 031</b>	<b>707 906</b>	<b>769 873</b>	<b>657 046</b>	<b>737 308</b>	<b>766 249</b>	<b>1 186 530</b>	<b>1 521 854</b>
Amorteringar <sup>2)</sup>	-502 000	-502 000	-502 000	-502 000	-502 000	-502 000	-502 000	-502 000
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>135 030</b>	<b>205 906</b>	<b>267 873</b>	<b>155 045</b>	<b>235 308</b>	<b>264 249</b>	<b>684 529</b>	<b>1 019 854</b>
Accumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital <sup>3)</sup>	0	135 030	340 937	608 810	763 856	999 163	3 148 542	7 463 360
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	1 995 500	1 998 201	2 000 955	2 003 765	2 006 631	2 009 554	2 025 071	2 042 203
<b>Prognosförutsättningar</b>								
Räntesats lån <sup>4)</sup>	4,22%	4,22%	4,22%	4,22%	4,22%	4,22%	4,22%	4,22%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	3 698	3 698	3 698	3 698	3 698	3 698	3 698	3 698

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 % med undantag för år 3 då avgifterna höjs med 9 % och år 4 då avgifterna höjs med 14 %.

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 0,9 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

3) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.

4) Antagande om att lånen varefter bindningstiden löper ut åsätts den genomsnittliga räntan om 4,22 %.

**9. KÄNSLIGHETSANALYS**

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Enligt ekonomisk prognos</b>								
Årsavgift, totalt	3 498 690	3 568 663	3 767 625	4 170 624	4 254 036	4 339 117	4 790 736	5 289 360
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	946	965	1 019	1 128	1 150	1 173	1 295	1 430
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 1 % (allt annat lika)</b>								
Årsavgift, totalt	4 056 468	4 121 421	4 315 363	4 713 342	4 791 734	4 871 795	5 298 314	5 771 837
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 097	1 115	1 167	1 275	1 296	1 317	1 433	1 561
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	151	149	148	147	145	144	137	130
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 2 % (allt annat lika)</b>								
Årsavgift, totalt	4 614 245	4 674 179	4 863 101	5 256 060	5 329 432	5 404 473	5 805 892	6 254 315
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	1 248	1 264	1 315	1 421	1 441	1 461	1 570	1 691
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	302	299	296	294	291	288	275	261
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +1 %</b>								
Årsavgift, totalt	3 530 470	3 607 434	4 007 776	4 425 636	4 524 508	4 573 169	5 109 808	5 730 500
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	955	976	1 084	1 197	1 224	1 237	1 382	1 550
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	9	10	65	69	73	63	86	119
Nettoutbetalningar +/-	31 780	38 771	240 151	255 012	270 472	234 052	319 073	441 140
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +2 %</b>								
Årsavgift, totalt	3 530 470	3 613 790	4 013 171	4 441 304	4 551 163	4 611 560	5 219 580	5 958 395
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	955	977	1 085	1 201	1 231	1 247	1 411	1 611
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	9	12	66	73	80	74	116	181
Nettoutbetalningar +/-	31 780	45 126	245 546	270 681	297 127	272 443	428 844	669 035



Följande handlingar har undertecknats den 4 april 2023



### Ekonomisk plan Brf Stratos 2\_SLUTLIG

230404.pdf

(390635 byte)  
SHA-512: 3962be9f4f9cc3c7ed645177aadea9cc841ce  
e0aa91d88d493458942d050701cc78ecb727ff8a7a4512  
b316e22e3c2ddf9949c049d421904c9b863fa89b4e8e

## Underskrifter

2023-04-04 15:33:13 (CET)



**Maria Charlotta Christina Wideroth**

maria.wideroth@landahl.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-04 12:25:24 (CET)



**Lars Mårtensson**

lars@fusab.eu  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-04 14:08:29 (CET)



**Elisabet Johansson**

elisabet.johansson@viktorhanson.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Ekonomisk plan Brf Stratos 2 230404

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.  
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:  
68fd811a109349252b4ae8b3baafcbddfab8fb447a1179cb577045d19f9809c8895667da89aa73897ffb04f493527f3736ae4e270d557db0e8ddb7f2fedfb84



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.



## INTYG AV EKONOMISK PLAN - Brf Stratos 2 i Täby

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen, granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Stratos 2 i Täby (769638-1438) och får avge följande intyg.

Föreningen har förvärvat fastigheten genom köp av samtliga aktier i Stratos 2 AB som ägde denna, för att därefter föra över fastigheten till föreningen och teckna totalentreprenadavtal. Vi har som intyggivare inte närmare granskat detta s k underprisförvärvsförfarande, men är på det klara med att det är ett gängse och accepterat förfarande.

Föreningen består av 2 flerfamiljshus belägna i direkt anslutning till varandra med totalt 55 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt och 3 lokaler. Vi har inte själva gjort någon besiktning, men har tagit del av underlag enligt nedan.

Planen redovisar den slutliga kostnaden för föreningens anskaffning samt innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av dess verksamhet. Uppgifterna som har lämnats i planen stämmer per detta datum överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden och vi kan på grund av den företagna granskningen som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen och ändamålsenlig samverkan kommer att uppnås. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats av Bolagsverket.

Uppsala 2023-04-

Lennart Fällström  
civ.ing./fastighetsekonom

Robert Wikström  
Advokat

*Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.*

### Handlingar tillgängliga till grund för intyg

Registreringsbevis	2023-03-30
Stadgar	2020-01-09
Fastighetsdata	2023-01-26
Fastighetsregleringsprotokoll	2022-06-14
Beräkning taxeringsvärde	2023-02-22
Mark- & fastighetsöverlåtelse	2020-02-03 & 2021-08-16
Aktieöverlåtelseavtal	2021-08-17
Bygglov med ritningar	2020-09-23
Entreprenadavtal med AF & byggritningar	2021-08-18
Avtal slutlig kostnad	2023-03-21
Garanti ej upplåtna br, ränta & hyra	2023-03-21
Låneoffert	2023-03-16
Lokalavtal	2022-06-09
KA-intyg	2023-03-07
Mäklarintyg	2023-03-27

Följande handlingar har undertecknats den 5 april 2023



**Ekonomisk plan Brf Stratos 2 230404.pdf**

(641120 byte)  
SHA-512: 8f881465aa1c46127d1f70f047a6bf26f3e1  
fa6103aa0fae0eb5c4ef5a12cbcfc5088d2cd45c812c83  
2086384850f136b3f7902f0081d876428b911ecfe93b0



**Intyg till ekonomisk plan Stratos 2.docx**

(28330 byte)  
SHA-512: da24f0aeaba0f38a79f8bdacee9bcbf6746b  
d8c203b6f46bb1ba83dd825d5e9b22e39d17472ae121cd  
7f3c8301e3c4fab541a58ea07ea5f87777ce7ced7b7fb

## Underskrifter

2023-04-05 10:30:15 (CET)



**Nils Lennart Fällström**

lennart@fallstrom.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-04 16:15:21 (CET)



**Robert Wikström**

robert.wikstrom@konradadvokater.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



**Ekonomisk plan Brf Stratos 2 230404**

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>  
SHA-512:  
67081ec6937ea4d48205e1495b6dcd5fa1cd014a06067cbf942e7c99a55c1e8922a73f325b480e62016f422ba99dc0cbf03dbd139ee15da0da392d1d2bfda677



**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.