

ORG.NR: 769640-9205

# Ekonomisk plan för

## Bostadsrättsföreningen Trestegshopparen Uppsala kommun, Uppsala län

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

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

Digitalt signerad

Bostadsrättsföreningen Trestegshopparen

Anders Berg

Jennie Bergman

Rebecca Garcia

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Trestegshopparen, som registrerats av Bolagsverket den 22 februari 2022, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under sommaren 2022 har bostadsrättsföreningen, på fastigheten Kvarngärdet 56:17 och Del av fastigheten Kvarngärdet 56:6, Uppsala kommun, påbörjat byggandet av ett flerbostadshus med 35 st. bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under andra kvartalet 2023.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna ske under perioden september 2023 - oktober 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 kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

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

Fastigheten Kvarngärdet 56:17 samt del av Kvarngärdet 56:6, Uppsala kommun har förvärvats från Bonava Sverige AB i enlighet med tecknat köpekontrakt.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören fullgörandegaranti  
Som säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter enligt Bostadsrättslagen lämnas borgen av garantigivare godkänd av Bolagsverket.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är brandförsäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde inkl bostadsrättstillägg. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allrisk-försäkringar.

Projektet finansieras av Swedbank & Bonava AB.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Kvarngärdet 56:17, samt del av Kvarngärdet 56:6, Uppsala kommun
Fastighetsareal	1676 m2, fastigheten urholkas i plan 10 (markplan-gård) av 3D bildad förskolefastighet med en area om 1352 m2
Boarea	c:a 2 354 m2
Antal bostadslägenheter	35 st
Byggnadens utformning	1 lamellhus med källare - plan 09 och bostadsvåningar plan 11 - 15 med ovanliggande vind/fläktrum. Plan 10 (exkl gtrapphus) upptas av separat bildad 3D-fastighet avsedd för förskola.
Bilplats / MC	Bostadsrättsföreningen disponerar 19 bilplatser och en MC-plats i garage. Platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal. Föreningens bilplatser kommer att momsregistreras.
Prel. taxeringsvärde bostäder	94 000 000 kr
Prel. Taxeringsvärde garage	1 802 000 kr

### Gemensamma Utrymmen

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

### Servitut

Fastigheten Kvarngärdet 56:17 samt Del av Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet) kommer att omfattas av fjorton (prel.) servitut.

- Nr 1 - 7 Ändamål:** Belastar fastigheten Kvarngärdet 56:17 till förmån för separat 3D-fastighet förskola prel. Kvarngärdet 56:21:
1. Rätt att använda trapphus 6 för tillgänglighetsanpassad entré från gatuplan till plan 10 - förskolevåning.
  2. Rätt att anlägga, underhålla och förnya entréyta.
  3. Rätt att i särskilt utrymme anlägga, underhålla och förnya fettavskiljare.
  4. Rätt att anlägga, underhålla och förnya vattenledningar.
  5. Rätt att anlägga, underhålla och förnya spillvattenledningar.
  6. Rätt att anlägga, underhålla och förnya värmeledningar.
  7. Rätt att anlägga, underhålla och förnya ventilationssystem med tillhörande anordningar.
- Nr 8 - 13 Ändamål:** Belastar separat 3D-fastighet förskola prel. Kvarngärdet 56:21 till förmån för fastigheten Kvarngärdet 56:17:
8. Rätt att anlägga, underhålla och förnya vattenledningar.
  9. Rätt att anlägga, underhålla och förnya spillvattenledningar.
  10. Rätt att anlägga, underhålla och förnya värmeledningar
  11. Rätt att anlägga, underhålla och förnya ventilationssystem med tillhörande anordningar.
  12. Rätt att anlägga, underhålla och förnya stuprör inkl. infästningar för takavvattning samt rätt att leda takavvattningsvatten från utkastare på gårdssidan till gemensamt dagvattensystem.
  13. Rätt att få tillträde för underhåll och tillsyn av fasad med tillhörande byggnadsdelar.
- Nr 14 Ändamål** Belastar grannfastigheten Kvarngärdet 56:20 avseende takavvattning från högre beläget tak i föreningens fastighet (mindre del) ned på grannfastigheten Kvarngärdet 56:20's tak.

## Gemensamhetsanläggning

Fastigheten Kvarngärdet 56:17 samt Del av Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet som kommer att inregleras i 56:17) kommer att ingå i sju gemensamhetsanläggningar, Kvarngärdet ga: 30 och :31 samt Kvarngärdet ga:38, ga:39, ga:40, ga 44 (prel.) och ga:45 (prel.).

- ga:30 Gångbana, dagvattenledningar, med fördröjningsmagasin, pumpbrunn och brandjalusi, samt övriga för anläggningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar. Avser fastigheterna 56:6 (stamfastighet), 56:15, 56:16, 56:17, 56:18, Uppsala kommun.  
Förvaltning av Kvarngärdet ga:30 kommer att ske via delägarförvaltning/samfällighetsförening.
- ga:31 Gemensam grundläggning, bärande konstruktion och bjälklag inom del av garage, samt övriga för anläggningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar. Avser fastigheterna 56:6 (stamfastighet), 56:15, 56:16, 56:17, 56:18, Uppsala kommun.  
Förvaltning av Kvarngärdet ga:31 kommer att ske via delägarförvaltning/samfällighetsförening.
- ga:38 Garage, med för garagets funktion erforderliga tekniska utrymmen, samt övriga för anläggningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar. Avser fastigheterna Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet), 56:17, 56:18 och 56:20 Uppsala kommun.  
Förvaltning av Kvarngärdet ga:38 kommer att ske via delägarförvaltning/samfällighetsförening.
- ga:39 prel I samband med pågående separata 3D-fastighetsbildning av byggnadens bottenvåning avsedd för förskola (helt separerad från Brf Trestegshopparen), kommer ga:39 att omprövas genom lantmäteriförvaltningens försorg så att omfattningen framledes blir: Utrymmen, ledningar och anordningar för teknisk försörjning såsom fjärrvärme, elledning, dagvattenledningar, VA-ledningar, gemensamt abonnemang för VA resp. fjärrvärme samt övriga för anläggningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar. Avser fastigheterna Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet), 56:17, 56:18, 56:20 och den nya 3D- fastigheten (förskolan, blivande fastigheten 56:21 prel.), Uppsala kommun.  
Förvaltning av Kvarngärdet ga:39 kommer att ske via delägarförvaltning/samfällighetsförening.
- ga:40 Trapphus med hiss, samt övriga för anläggningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar. Avser fastigheterna 56:6 (stamfastighet), 56:17, 56:18 och 56:20 Uppsala kommun.  
Förvaltning av Kvarngärdet ga:40 kommer att ske via delägarförvaltning/ samfällighetsförening.
- ga:44 prel Innergård / förgårdsmark innehållande kommunikationsytor, gräsytor och planteringsytor, trädvegetation, lekutrustning på innergården samt gårdsbelysning. Cykelförråd. Utrymmen och anordningar för avfallshantering, el-abonnemang (ga), utrymmen och anordningar för gårdsförråd, kombinerat mötes- och övernattningsrum och en takterrass med tillhörande utrymmen, samt övriga för anläggningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar. Vattenutkastare att nyttjas för skötsel av de gemensamma ytorna. Avser fastigheterna Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet), 56:17, 56:18 och 56:20 Uppsala kommun.  
Förvaltning av Kvarngärdet ga:39 kommer att ske via delägarförvaltning/samfällighetsförening.
- ga:45 prel I samband med pågående separata 3D-fastighetsbildning av byggnadens bottenvåning avsedd för förskola (förskoleverksamheten är helt separerad från Brf Trestegshopparen), kommer ga:45 att bildas genom lantmäteriförvaltningens försorg. Erforderliga gemensamma ledningar samt övriga för anläggningens skötsel och funktion nödvändiga anordningar. Avser fastigheterna 56:17 och den nya 3D-fastigheten (förskolan, blivande fastigheten 56:21 prel.) i Uppsala kommun.  
Förvaltning av Kvarngärdet ga:45 (prel.) kommer att ske via delägarförvaltning/ samfällighetsförening.

## Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet via en gemensamhetsanläggning. VA-abonnemang kommer att delas med grannfastigheterna Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet), 56:18, 56:20 och den nya 3D-fastigheten (förskolan, blivande fastigheten 56:21 prel.).
Uppvärmning	Fjärrvärme. Värmeväxling (återvinning) av frånluften samt avloppsåtervinning av del av spillvattenanläggningen. Värme-distribution inomhus från undercentral till termostatreglerade vattenradiatorer. Fjärrvärmeabonnemang delas med grannfastigheterna Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet), 56:18, 56:20 och den nya 3D-fastigheten (förskolan, blivande fastigheten 56:21 prel.).
Undercentral	Värmeväxlare ansluten till det allmänna nätet belägen i UC i källarplan i grannfastigheten Brf Diskuskastaren (56:20) tillsammans med cirkulationspumpar samt styr- och reglerutrustning. Utrymmet/anordningarna delas med grannfastigheterna Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet), 56:18, 56:20 och den nya 3D-fastigheten (förskolan, blivande fastigheten 56:21 prel.).
El	Fastighetsmätare och individuella undermätare till respektive lägenhet i elcentral.
Ventilation	Till- och frånluftsystem med värmeväxling av frånluften.
TV/Tele/Data	Fastigheten är ansluten till ett fibernät.
Hiss	Två stycken trapphushissar.
Post / tidningar	Postboxar i entréhall på bottenplanet och tidningshållare vid respektive lägenhetsdörr.
Tvättstuga	Ingen gemensam tvättstuga, varje lägenhet har tvättmaskin och torktumlare, alt. kombimaskin.
Sophantering	Soprum för hushållssopor och källsortering finns belägna i fastigheterna Kvarngärdet 56:18 och 56:20. Utrymmena/anordningarna delas med grannfastigheterna Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet), 56:18 och 56:20.
Cykel	Cykelförråd i ett flertal utrymmen i källarplan samt cykelställ på innergård och förgårdsmark. Utrymmena/anordningarna delas med grannfastigheterna Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet) 56:18 och 56:20.
Styrelserum/ Övernattning	Beläget i markplan mot innergården i grannfastigheten Brf Diskuskastaren (56:20), finns gemensamt Styrelserum/Övernattning komplett med RWC och pentry. Utrymmena delas med grannfastigheterna Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet), 56:18 och 56:20.
Takterrass	På plan 17, trapphus 4, beläget i grannfastigheten Brf Diskuskastaren (56:20) finns en gemensam takterrass/spa-avdelning komplett med Pentry, Bastu/Relax/Wc-D, vistelserum (benämnt Hobbyrum på ritning) och RWC samt en kallförrådsyta belägen på vinden - kallförråd. Utrymmena delas med grannfastigheterna Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet), 56:18 och 56:20.
Förråd	Beläget i markplan på fastigheten Kvarngärdet 56:18 i anslutning till innergården, finns gemensamt förråd. Utrymmet delas med grannfastigheterna Kvarngärdet 56:6 (stamfastighet), 56:18 och 56:20.

## Byggnadsbeskrivning

<b>Grundläggning:</b>	Pålad platta.
<b>Antal våningar:</b>	Källarvåning, plan 09 + fem bostadsvåningar, plan 11 - 15 samt fläktrum på vind. Plan 10 upptas (förutom trapphus/hiss som tillhör Brf Trestegshopparen) av en separat 3D-fastighet – förskola, förskoleverksamheten är helt separerad från Brf Trestegshopparen.
<b>Stomme:</b>	Bärande ytterväggar / innerväggar i betong.
<b>Ytterväggar:</b>	Målad matrisgjuten prefabbetong.
<b>Yttertak:</b>	Takpapp/plåt på takkonstruktion av trä.
<b>Bjälklag:</b>	Betongbjälklag med ovanliggande uppstolpat innergolv.
<b>Lägenhetsskiljande väggar:</b>	Betongväggar.
<b>Lägenhetsdörrar:</b>	Säkerhetsdörr med säkerhetslås, ringklocka och tittöga.
<b>Lätta innerväggar:</b>	Gips med stålregelstomme.
<b>Balkonger:</b>	Betongplatta, vissa infästa med dragstag, räcken av typ pinnräcke.
<b>Fönster och fönsterdörrar:</b>	Bågar av trä med utvändig beklädnad av aluminium.
<b>Entréer:</b>	Entrépartier av aluminium. Vid huvudentrén kodlås och porttelefon.
<b>Trapphus:</b>	Golv i entréhall plan 10 och i källarplan, plan 09, beläggs med terrazzo. Trappor och vilplan är belagda med terrazzo, våningplan / hisshall är belagda med linoleum. Utrymningstrappa från källare utförd i betong. Målade väggar av betong. Tak av målad betong, vissa delar inklädda med akustikplattor. Trappräcken av målat smide.

### Lägenhetsbeskrivning

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

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

### C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Kontraktssumma enligt köpe- och entreprenadkontrakt inklusive investeringsmoms	126 640 000
Likviditetsreserv	50 000
<b>Summa anskaffningskostnad</b>	<b>126 690 000</b>

### D. Finansieringsplan

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

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

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

	Belopp kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor		kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	7 275 000	4,50%	327 375		43 650	371 025
Fastighetslån nr 2 1b)	9 700 000	4,36%	422 920		58 200	481 120
Fastighetslån nr 3 1c)	7 275 000	4,35%	316 463		43 650	360 113
Summa fastighetslån	24 250 000					
Avdragsrätt mervärdesskatt 3)	1 800 000					
Upplåtelseavgifter	40 256 004					
Insatser	60 383 996					
<b>Summa finansiering</b>	<b>126 690 000</b>	---	---	---	---	---
<b>Räntekostnad och amortering år 1</b>			1 066 758	---	145 500	<b>1 212 258</b>

Not 1a) Lånets bindningstid är 3 mån. År 1-16 rak amortering, därefter räknas lånet vara amorterat på 50 år.

Not 1b) Lånets bindningstid är 4 år. År 1-16 rak amortering, därefter beräknas lånet vara amorterat på 50 år.

Not 1c) Lånets bindningstid är 5 år. År 1-16 rak amortering, därefter beräknas lånet vara amorterat på 50 år.

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

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

Avskrivning sker med K2 regelverk.

Avskrivning år 1 är beräknad till 964 030 kr.



## E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader</u>	SEK	SEK
Räntekostnader	1 066 758	
Amortering	145 500	
<b>Summa kapitalkostnader</b>		<b>1 212 258</b>
<u>Driftskostnader</u>		
Fastighetsskötsel	70 000	
Ekonomisk förvaltning	68 000	
Styrelse och revisorer	55 000	
Vattenförbrukning gemensam, fast	105 000	
Prel. varmvattenförbrukning i bostad	82 390	
Uppvärmning gemensam, fast	116 000	
Elförbrukning, gemensam, fast	89 000	
Prel. elförbrukning i bostad	141 240	
Mätavläsning	6 750	
Löpande underhåll	3 000	
Renhållning	66 500	
Försäkring	20 000	
Tv/Tele/Data, grundutbudet	63 000	
Gemensamhetsanläggning	80 000	
Hissar	21 000	
Driftmarginal	19 546	
Dörrautomatik o nyckelavtal	13 625	
Garageförvaltning	11 000	
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>1 031 051</b>
Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor.		
Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		
<u>Övriga kostnader</u>		
Fastighetsskatt för lokaler/garage	18 020	
<b>Summa övriga kostnader</b>		<b>18 020</b>
<u>Avsättningar för fastighetsunderhåll</u>	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar minst 30 kr/m <sup>2</sup> BOA + LOA.	83 000	
<b>Summa avsättningar</b>		<b>83 000</b>
<b>SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR</b>		<b>2 344 329</b>

### Intäkter från löpande verksamhet

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

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktslag	Enhet	Intäkt per enhet		SEK	SEK
		i genomsnitt			
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	2 354 m <sup>2</sup>	802 kr/m <sup>2</sup> år		1 887 899	
Intäkt bilplatser, garage	19 st	1 000 kr/månad		228 000	
Intäkt MC-plats	1 st	400 kr/månad		4 800	
Årsavgift för prel kostnad inkl moms för varmvattenförbrukning, bostäder		35 kr/m <sup>2</sup> år		82 390	
Årsavgift för prel kostnad inkl moms för hushållsel, bostäder		60 kr/m <sup>2</sup> år		141 240	
<b>SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1</b>				<b>2 344 329</b>	

\* Föreningens platser i garage kommer att momsregistreras, moms tillkommer på redovisat belopp.  
Belopp för bilplats inkl moms 1.250 kr/månad och belopp för MC-plats inkl moms 500 kr/månad.

## F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	53 819	
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	42 763	
Belåning kr per m2 BOA	10 302	
Årsavgift kr per m2 BOA	897	inkl. prel. debitering 95 kr/m2 år.
Driftskostnader kr per m2 BOA	438	inkl. prel. debitering 95 kr/m2 år.
Kassaflöde kr per m2 BOA	56	
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA	445	
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m2 BOA	97	

## G. Lägenhetsredovisning

### Tabell G

Löp nr	Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andels- tal %	Årsavgift	Preliminär	Preliminär	Årsavgift	Månadsavgift	Insats kr	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och upplavg, kr
					exkl. prel. avgifter. kronor	årsavg. för hushållsel. kronor 1)	årsavg. för varmvatten. kronor 2)	inkl. prel. avgifter kronor	inkl. prel. avgifter. kronor			
1	6-1101	93	4 RK B B	3,6332	68 591	5 580	3 255	77 426	6 452	2 193 882	1 201 118	3 395 000
2	6-1102	55	2 RK B	2,4716	46 661	3 300	1 925	51 886	4 324	1 492 437	787 563	2 280 000
3	6-1103	72	3 RK B B	3,0153	56 926	4 320	2 520	63 766	5 314	1 820 773	1 024 227	2 845 000
4	6-1201	93	4 RK B B	3,6332	68 591	5 580	3 255	77 426	6 452	2 193 882	1 351 118	3 545 000
5	6-1202	55	2 RK B	2,4716	46 661	3 300	1 925	51 886	4 324	1 492 437	857 563	2 350 000
6	6-1203	72	3 RK B B	3,0153	56 926	4 320	2 520	63 766	5 314	1 820 773	1 124 227	2 945 000
7	6-1301	93	4 RK B B	3,6332	68 591	5 580	3 255	77 426	6 452	2 193 882	1 451 118	3 745 000
8	6-1302	55	2 RK B	2,4716	46 661	3 300	1 925	51 886	4 324	1 492 437	907 563	2 400 000
9	6-1303	72	3 RK B B	3,0153	56 926	4 320	2 520	63 766	5 314	1 820 773	1 224 227	3 045 000
10	6-1401	93	4 RK B B	3,6332	68 591	5 580	3 255	77 426	6 452	2 193 882	1 551 118	3 645 000
11	6-1402	55	2 RK B	2,4716	46 661	3 300	1 925	51 886	4 324	1 492 437	957 563	2 450 000
12	6-1403	72	3 RK B B	3,0153	56 926	4 320	2 520	63 766	5 314	1 820 773	1 324 227	3 145 000
13	6-1501	93	4 RK B B	3,6332	68 591	5 580	3 255	77 426	6 452	2 193 882	1 701 118	3 895 000
14	6-1502	55	2 RK B	2,4716	46 661	3 300	1 925	51 886	4 324	1 492 437	1 032 563	2 525 000
15	6-1503	72	3 RK B B	3,0153	56 926	4 320	2 520	63 766	5 314	1 820 773	1 444 227	3 265 000
16	7-1101	42	2 RK B	2,1503	40 595	2 520	1 470	44 585	3 715	1 298 420	646 580	1 945 000
17	7-1102	34	1 RK B	1,8290	34 529	2 040	1 190	37 759	3 147	1 104 403	370 597	1 475 000
18	7-1103	69	3 RK B	2,9412	55 526	4 140	2 415	62 081	5 173	1 776 000	874 000	2 650 000
19	7-1104	113	5 RK B B	4,2017	79 323	6 780	3 955	90 058	7 505	2 537 143	1 857 857	4 395 000
20	7-1201	42	2 RK B	2,1503	40 595	2 520	1 470	44 585	3 715	1 298 420	696 580	1 995 000
21	7-1202	34	1 RK B	1,8290	34 529	2 040	1 190	37 759	3 147	1 104 403	445 597	1 550 000
22	7-1203	69	3 RK B	2,9412	55 526	4 140	2 415	62 081	5 173	1 776 000	1 019 000	2 795 000
23	7-1204	113	5 RK B B	4,2017	79 323	6 780	3 955	90 058	7 505	2 537 143	2 012 857	4 550 000
24	7-1301	42	2 RK B	2,1503	40 595	2 520	1 470	44 585	3 715	1 298 420	796 580	2 095 000
25	7-1302	34	1 RK B	1,8290	34 529	2 040	1 190	37 759	3 147	1 104 403	485 597	1 590 000
26	7-1303	69	3 RK B	2,9412	55 526	4 140	2 415	62 081	5 173	1 776 000	1 099 000	2 875 000
27	7-1304	113	5 RK B B	4,2017	79 323	6 780	3 955	90 058	7 505	2 537 143	2 112 857	4 650 000
28	7-1401	42	2 RK B	2,1503	40 595	2 520	1 470	44 585	3 715	1 298 420	851 580	2 150 000
29	7-1402	34	1 RK B	1,8290	34 529	2 040	1 190	37 759	3 147	1 104 403	535 597	1 640 000
30	7-1403	69	3 RK B	2,9412	55 526	4 140	2 415	62 081	5 173	1 776 000	1 174 000	2 950 000
31	7-1404	113	5 RK B B	4,2017	79 323	6 780	3 955	90 058	7 505	2 537 143	2 212 857	4 750 000
32	7-1501	42	2 RK B	2,1503	40 595	2 520	1 470	44 585	3 715	1 298 420	901 580	2 200 000
33	7-1502	34	1 RK B	1,8290	34 529	2 040	1 190	37 759	3 147	1 104 403	620 597	1 725 000
34	7-1503	32	1 RK B	1,7795	33 596	1 920	1 120	36 636	3 053	1 074 555	615 445	1 690 000
35	7-1504	114	4 RK B T	4,1522	78 390	6 840	3 990	89 220	7 435	2 507 294	2 987 706	5 495 000
<b>SUMMA</b>		<b>2354</b>	<b>SUMMA</b>	<b>100,0000</b>	<b>1 887 892</b>	<b>141 240</b>	<b>82 390</b>	<b>2 111 522</b>		<b>60 383 996</b>	<b>40 256 004</b>	<b>100 640 000</b>
<b>Antal LGH</b>		<b>35</b>	<b>Differens</b>	<b>0,0003</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-6</b>				<b>0</b>

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

- 1) Preliminär årsavgift för hushållsel är beräknad med 60 kr/m<sup>2</sup> år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott
- 2) Preliminär årsavgift för varmvatten är beräknad med 35 kr/m<sup>2</sup> år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

#### Lägenhetsbeteckningar

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

#### Sammanställning, Bostäder

	kronor	kr/m <sup>2</sup>
Summa årsavgift	2 111 522	897
Summa insats och upplåtelseavgift	100 640 000	42 753

## H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
<b>1. RÄNTEKOSTNADER</b>	<b>1 066 750</b>	<b>1 060 357</b>	<b>1 053 956</b>	<b>1 047 556</b>	<b>1 041 155</b>	<b>1 034 755</b>	<b>1 002 752</b>	<b>970 749</b>
Låneräntor	1 066 758	1 060 357	1 053 956	1 047 556	1 041 155	1 034 755	1 002 752	970 749
<b>2. DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>1 031 051</b>	<b>1 051 672</b>	<b>1 072 705</b>	<b>1 094 159</b>	<b>1 116 042</b>	<b>1 130 363</b>	<b>1 256 844</b>	<b>1 387 658</b>
Driftskostnader	807 421	823 569	840 040	856 841	873 978	891 458	984 241	1 086 683
Prel. Driftkostnader	223 630	228 103	232 665	237 318	242 064	246 905	272 603	300 975
<b>3. ÖVRIGA KOSTNADER</b>	<b>18 020</b>	<b>18 380</b>	<b>18 748</b>	<b>19 123</b>	<b>19 505</b>	<b>19 896</b>	<b>21 966</b>	<b>95 806</b>
Fastighetskort / fastighetsavgift	18 020	18 380	18 748	19 123	19 505	19 896	21 966	95 806
<b>4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER</b>	<b>-232 800</b>	<b>-237 456</b>	<b>-242 205</b>	<b>-247 049</b>	<b>-251 990</b>	<b>-257 030</b>	<b>-283 782</b>	<b>-313 319</b>
Hyror lokaler, P-platser mm	-232 800	-237 456	-242 205	-247 049	-251 990	-257 030	-283 782	-313 319
<b>5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR</b>	<b>228 500</b>	<b>230 160</b>	<b>231 853</b>	<b>233 580</b>	<b>235 342</b>	<b>237 139</b>	<b>246 677</b>	<b>257 207</b>
Amorteringar, lån	145 500	145 500	145 500	145 500	145 500	145 500	145 500	145 500
Avsättningar, underhåll	83 000	84 660	86 353	88 080	89 842	91 639	101 177	111 707
<b>6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT</b>								
Avskrivningar (årliga)	964 030	964 030	964 030	964 030	964 030	964 030	964 030	964 030
Årets bokföringsmässiga resultat	-735 530	-733 870	-732 177	-730 450	-728 688	-726 891	-717 353	-706 823
<b>7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE</b>	<b>133 000</b>	<b>217 660</b>	<b>304 013</b>	<b>392 093</b>	<b>481 935</b>	<b>573 574</b>	<b>1 060 005</b>	<b>1 597 065</b>

### PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	4,40%	4,40%	4,40%	4,40%	4,40%	4,40%	4,40%	4,40%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	2 354	2 354	2 354	2 354	2 354	2 354	2 354	2 354

### ÅRSavgIFT

Årsavgifter	2 111 529	2 123 113	2 135 057	2 147 369	2 160 055	2 173 122	2 244 457	2 398 101
<b>Kostnader per m2 BOA</b>	<b>897</b>	<b>902</b>	<b>907</b>	<b>912</b>	<b>918</b>	<b>923</b>	<b>953</b>	<b>1 019</b>

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

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

Bostadsrättsföreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

## I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
<b>Beräknad enligt ekonomisk prognos</b>								
Årsavgifter	2 111 529	2 123 113	2 135 057	2 147 369	2 160 055	2 173 122	2 244 457	2 398 101
<b>Årsavgift i genomsnitt kr/m<sup>2</sup></b>	<b>897</b>	<b>902</b>	<b>907</b>	<b>912</b>	<b>918</b>	<b>923</b>	<b>953</b>	<b>1 019</b>
<b>Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet</b>								
Årsavgifter	2 353 973	2 364 104	2 374 593	2 385 450	2 396 681	2 408 294	2 472 356	2 618 726
<b>Årsavgift i genomsnitt kr/m<sup>2</sup></b>	<b>1 000</b>	<b>1 004</b>	<b>1 009</b>	<b>1 013</b>	<b>1 018</b>	<b>1 023</b>	<b>1 050</b>	<b>1 112</b>
<b>Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet</b>								
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	2 111 529	2 133 424	2 156 194	2 179 867	2 204 470	2 230 030	2 373 260	2 616 787
<b>Årsavgift i genomsnitt kr/m<sup>2</sup></b>	<b>897</b>	<b>906</b>	<b>916</b>	<b>926</b>	<b>936</b>	<b>947</b>	<b>1 008</b>	<b>1 112</b>

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

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

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

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Trestegshopparen, org nr: 769640-9205

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

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

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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

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

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Digital signerad

Advokat Joakim Grönwall

Advokat Kjell Karlsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående kostnadskalkyler och ekonomiska planer

## **Bilaga till granskningsintyg avseende ekonomisk plan för Brf Trestegshopparen, org nr: 769640-9205.**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis	2022-02-22
Stadgar	2022-02-22
Entreprenadavtal	2022-12-14
Köpekontrakt	2022-12-14
Finansieringsoffert	2022-10-19
Uppdatering finansieringsoffert	2023-04-25
Taxeringsvärdesberäkning	2022-09-27
Fastighetsdatautdrag, Kvarngärdet 56:17 och 56:6	2023-04-25
Besiktningstidplan	2023-03-01
Ritningar, kontraktshandling	2022-08-26
Ritning, illustrationsplan	2022-08-26
Bygglov	2021-12-14
Lantmäteriförrättning, beskrivning, ärende C 217039	2021-06-23
Ansökan om fastighetsreglering, överföring av gårdsmark	2023-03-07
Ansökan om omprövning av ga:39	2023-03-07
Servitut	2021
Överenskommelse i Kvarngärdet ga:38 om bilpool	2023-01-30
Lantmäteriförrättning, beskrivning, ärende C 217039	2021-06-23
Moderbolagsborgen	2023-03-09
Skuldebrev Brf Trestegshopparen till Bonava AB	2023-02-20

# Verifikat

Titel: Ekonomisk plan Brf Trestegshopparen

ID: b7056050-ea8b-11ed-93f9-cd38d87788a9

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-05-04

## Underskrifter

Anders Berg

anders@bergfastighetsjuridik.se

Signerat: 2023-05-05 15:53 BankID 196008061035, Lars Anders Berg

Rebecca Garcia

rebecca@rgekonomi.se

Signerat: 2023-05-12 09:06 BankID 198206291620, REBECCA RAHNSTER GARCIA

Joakim Grönwall

joakim.gronwall@advokatdelta.se

Signerat: 2023-05-12 16:24 BankID 196001180212, JOAKIM GRÖNWALL

Jennie Bergman

jennie@triggers.se

Signerat: 2023-05-07 21:28 BankID 197707111428, Karin Jennie Bergman

Kjell Karlsson

kjell.karlsson@advokatdelta.se

Signerat: 2023-05-12 16:17 BankID 196103300197, KJELL KARLSSON

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
01. Ekonomisk Plan.pdf	525.6 kB	24ba 2391 c863 c2e9 d41f c220 9c8e 910b db34 77f1 a3df bf25 5c48 7c55 6f4b efbb
intyg plan Brf Trestegshopparen Bonava.pdf	16.3 kB	4056 5778 7f28 20f9 1f08 e22a 01f8 5b39 97c0 7d82 43d4 5d30 73ac 2672 6c0c a9ae

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2023-05-04	17:00	Skapat   Jeanette Sundvall, Bonava Sverige AB 5567264121. IP: 82.209.128.218
2023-05-05	15:53	Signerat   Anders Berg Genomfört med: BankID av Lars Anders Berg, 196008061035. IP: 94.255.166.170
2023-05-07	21:28	Signerat   Jennie Bergman Genomfört med: BankID av Karin Jennie Bergman, 197707111428. IP: 78.72.35.88



## Händelser

2023-05-12	09:06	Signerat   Rebecca Garcia Genomfört med: BankID av REBECCA RAHNSTER GARCIA, 198206291620. IP: 81.232.60.36
2023-05-12	16:17	Signerat   Kjell Karlsson Genomfört med: BankID av KJELL KARLSSON, 196103300197. IP: 151.236.200.163
2023-05-12	16:24	Signerat   Joakim Grönwall Genomfört med: BankID av JOAKIM GRÖNWALL, 196001180212. IP: 151.236.200.163



Verifikat utfärdat av Egreement AB

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

Verifikation, version: 1.17