

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Agnes i Fruängen

769633-9063

Stockholms kommun

Stockholm 2019-12-10

Bostadsrättsföreningen Agnes i Fruängen



Robert Ström



Johan Lins



Fredrik Brodin



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

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Agnes i Fruängen, org.nr. 769633-9063, som registrerats hos Bolagsverket 2017-02-09 har enligt stadgarna registrerade 2017-11-08 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler, garageplatser och p-platser. 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).

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelse beräknas ske från den 19 december 2019. Tillträde beräknas ske från den 15 januari 2020.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Entreprenaden godkändes 2019-12-04.

Åke Sundvall Byggnads AB, 556361-6787, eller anvisat bolag inom koncernen garanterar att köpa osålda lägenheter i projektet som inte sålts inom 4 månader från godkänd slutbesiktning.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Folkskolläraren 1
Adress:	Agnes Lagerstedts gata 25, 129 51 Hägersten
Fastighetens areal:	984 kvm
Bostadsarea (BOA):	2 757 kvm
Antal bostadslägenheter:	45 st
Antal p-platser i garage:	15 st
Antal p-platser utomhus:	2 st
Byggnadsår:	2019
Husets utformning:	Flerbostadshus med sadeltak i sutteräng 7-10 våningar. Underliggande garage och källarförråd samt kallt cykelförråd.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas inte av några servitut och ingår inte i någon gemensamhetsanläggning.

Beskrivning av föreningens hus:

Grundläggning:	Platta på mark alternativt grundsulor på packad sprängbotten
Stomme:	Betong, med uppstolpade takstolar i trä.
Fasad:	Puts, med sockel i natursten.
Yttertak:	Plåt
Balkong/uteplats:	Betongplattor med aluminiumräcken och balkongfronter i glas
Fönster:	Aluminiumklädda träfönster
Ytterdörr:	Lägenhetsdörrar av stål. Entrédörrar av aluminium/glas.
Hiss:	1 st
Trapphus:	1 st



Installationer:

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme med FX. Vattenburet radiatorsystem.
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning via värmepump.
El:	Varje lägenhet har undermätare och debiteras efter förbrukning av föreningen.
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till stadens fibernät. Gruppanslutning för tjänster avseende bredband, IP-telefoni och TV.

Gemensamma anordningar:

Sophantering:	Sopkasun på förgårdsmark.
Förråd:	Individuella gallerförråd i källare.
Parkering:	15 st garageplatser. 2 st markparkeringsplatser. 3 st laddboxar, varav 2 st i garage och 1 st utomhus.
Cykel:	Kallt cykelförråd.

Beskrivning av bostadslägenheter

Entréutrymme/hall:	Instegsyta med klinker. Hatthylla. Skåpinredning.
Kök:	Parkettgolv. Vita väggar och tak. Slät köksinredning med kyl/frys, ugn, mikro, fläktkåpa, induktionshäll, diskmaskin. Bänkskiva i laminat. Stänkskydd i kakel.
WC/D:	Golvstående toalettstol, tvättställskommod, spegelskåp och dusch med duschvägg. Kakel på väggar och klinker på golv. Elkomfortgolvvärme. Handdukhängare. Tvättmaskin och torktumlare.
Övriga rum:	Parkettgolv. Vita väggar och tak. Fönsterbänkar i natursten. Skåpsinredning.

Underhållsbehov:

Byggnaden är nyproducerad varför något periodiskt underhållsbehov ännu inte har fastställts. Normalt löpande underhåll antas föreligga.

Försäkring:

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad med bostadsrättstillägg (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen).



3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Fastighets AB Pälskappan, org.nr. 559080-4117, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till föreningens fastighet. Föreningen har därefter genom en sk underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av dotterbolaget till en köpeskillning motsvarande fastighetens skattemässiga värde 32 642 000 kronor. Dotterbolaget har likviderats.

På fastigheten har föreningen uppfört ett flerfamiljshus i två sammanlänkade huskroppar med totalt 45 st bostadslägenheter och 1 st garage lokal samt källarförråd och kall cykelförvaring. Bostäderna kommer att upplåtas med bostadsrätt.

För byggnationen har föreningen tecknat ett totalentreprenadavtal med Åke Sundvall Byggnads AB med föreningen som beställare av entreprenaden. Godkänd slutbesiktning beräknas erhållas december 2019.

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 fastigheten kommer föreningens anskaffningskostnad ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktigt vinst. Det skattemässiga omkostnadsbeloppet har beräknas till cirka 151 000 000 kronor.

Garaget hyrs av ett externt parkeringsbolag. Entreprenören avser lyfta investeringsmomsen på garaget. Enligt avtal kommer entreprenören att tillgodogöra sig momsbeloppet. Garageuthyrningen ska vara momspliktig under tio år. Under den tiden ska föreningen också vara momsregistrerad.

Anskaffningsvärde	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Varav:		
Köpeskillning fastighet	32 642 000	
Köpeskillning aktier	45 393 791	
Entreprenad	118 312 500	
Stämpelskatt, lagfart och pantbrev m.m.	2 193 000	
Byggherrekostnader	5 103 709	
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	203 645 000	73 865
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter	162 645 000	58 993
Lån	41 000 000	14 871
Summa finansiering	203 645 000	73 865

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt



4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

Kapitalkostnad och amortering

Föreningens genomsnittliga ränta har uppskattats till 1,5 %. Inför slutplacering av föreningens lån kan det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Räntenivån som anges nedan utgår ifrån en bedömning av en genomsnittlig ränta vid en slutplacering av föreningens lån. Lånen beräknas placeras i januari 2020. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 0,3 % per år av det ursprungliga lånebeloppet.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	14 000 000	1 år	1,50%	210 000
Lån 2	14 000 000	3 år	1,50%	210 000
Lån 3	13 000 000	5 år	1,50%	195 000
Summa	41 000 000			615 000
Räntekostnad, år 1				615 000
Amortering, år 1				123 000
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				738 000

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 50 kr/kvm BOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 50 kr/kvm BOA.

Summa fondavsättning, år 1 **137 850**

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa komponentavskrivning i sin redovisning. Föreningen har beräknat ett totalt avskrivningsunderlag om 108 543 627 kr. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	108 543 627
Avskrivningsbelopp:	2 442 232

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.



Driftskostnader

Bedömning av de löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter samt utifrån offerter och/eller taxa. 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	102 000
Värme och varmvatten	150 000
Fastighetsel	127 000
Hushållsel	161 010
Teknisk förvaltning ink fastighetskötsel	95 000
Ekonomisk förvaltning	55 000
Revision	25 000
Försäkringspremier (inklusive bostadsrättstillägg)	35 000
Sophämtning	20 000
Snöröjning	25 000
Trappstädning och garagestädning	75 000
Bredband/TV/IP telefoni	69 660
Fastighetssystem	40 000
Arvode styrelse	20 000
Trädgårdsskötsel	20 000
Löpande underhåll	20 000
Övrigt	10 000
Summa driftskostnader	1 049 670

Driftskostnader för vilka avgifter debiteras separat

Föreningen tar ut en särskild årsavgift för följande:

Kostnad	Grund för beräkning
Bredband/TV/IP telefoni	129 kronor per lägenhet och månad.
Hushållsel	Föreningen avser att debitera bostadsrättshavaren årsavgift avseende hushållsel efter faktisk förbrukning. Kostnaden är beräknad efter en genomsnittlig stor lägenhet och en genomsnittlig årlig förbrukning av hushållsel. Kostnaden uppskattas till ca 300 kronor per månad.

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

- Hemförsäkring ca 175 kr per månad



Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	32 000 000
byggnad bostäder	59 000 000
mark lokal	800 000
byggnad lokal (garage)	840 000
Summa	92 640 000

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder	0
Fastighetsskatt garage	16 400

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	16 400
---	---------------

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR	1 941 920
---	------------------

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter grund	1 586 250
Årsavgifter hushållsel	161 010
Årsavgifter bredband/TV	69 660
Hysesintäkter garage (ex. moms) ¹⁾	125 000

1) Hysesintäkterna är beräknade på 15 platser á 880 kr ex. moms, med 7 % vakansgrad (1 plats). Omsättningsbaserad hyra. Föreningen får tillbaka 85 % av intäkterna för garaget.

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	1 941 920
---------------------------------	------------------



6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal ¹⁾
Årsavgifter grund	1 586 250	575
Årsavgifter hushållsel	161 010	
Årsavgifter bredband/TV	69 660	
Hysesintäkter garage (ex. moms)	125 000	
Summa intäkter	1 941 920	
Driftskostnader	1 049 670	381
Fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt garage	16 400	
Avskrivningar	2 442 232	886
Räntekostnader	615 000	
Summa kostnader	4 123 302	
Årets resultat	-2 181 382	
Avsättning underhållsfond	137 850	50
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	1 941 920	
Summa kostnader	-4 123 302	
Återföring avskrivningar	2 442 232	
Kassaflöde från löpande drift	260 850	95
Amorteringar	-123 000	45
Summa kassaflöde	137 850	50

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt.



7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

Lghnr	Vån	Lgh-typ (rök)	Boarea (kvm)	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund	Månadsavgift grund	Årsavgift hushållsel ¹⁾	Årsavgift bredband
0901	-1	4	83	3 516 000	879 000	4 395 000	2,9742%	47 178	3 932	3 578	1 548
1001	0	2	51	2 236 000	559 000	2 795 000	1,9307%	30 626	2 552	3 578	1 548
1002	0	4	87	3 640 000	910 000	4 550 000	3,0703%	48 703	4 059	3 578	1 548
1003	0	4	87	3 720 000	930 000	4 650 000	3,0703%	48 703	4 059	3 578	1 548
1004	0	1	41	1 984 000	496 000	2 480 000	1,5665%	24 849	2 071	3 578	1 548
1101	1	2	59	2 476 000	619 000	3 095 000	2,1402%	33 949	2 829	3 578	1 548
1102	1	2	45	2 224 000	556 000	2 780 000	1,7522%	27 795	2 316	3 578	1 548
1103	1	2	45	2 208 000	552 000	2 760 000	1,7522%	27 795	2 316	3 578	1 548
1104	1	4	87	3 756 000	939 000	4 695 000	3,0703%	48 703	4 059	3 578	1 548
1105	1	4	87	3 916 000	979 000	4 895 000	3,0703%	48 703	4 059	3 578	1 548
1106	1	2	51	2 336 000	584 000	2 920 000	1,9307%	30 626	2 552	3 578	1 548
1201	2	2	59	2 536 000	634 000	3 170 000	2,1402%	33 949	2 829	3 578	1 548
1202	2	2	45	2 276 000	569 000	2 845 000	1,7522%	27 795	2 316	3 578	1 548
1203	2	2	45	2 260 000	565 000	2 825 000	1,7522%	27 795	2 316	3 578	1 548
1204	2	4	87	3 800 000	950 000	4 750 000	3,0703%	48 703	4 059	3 578	1 548
1205	2	4	87	3 996 000	999 000	4 995 000	3,0703%	48 703	4 059	3 578	1 548
1206	2	2	51	2 396 000	599 000	2 995 000	1,9307%	30 626	2 552	3 578	1 548
1301	3	2	59	2 596 000	649 000	3 245 000	2,1402%	33 949	2 829	3 578	1 548
1302	3	2	45	2 332 000	583 000	2 915 000	1,7522%	27 795	2 316	3 578	1 548
1303	3	2	45	2 316 000	579 000	2 895 000	1,7522%	27 795	2 316	3 578	1 548
1304	3	4	87	3 836 000	959 000	4 795 000	3,0703%	48 703	4 059	3 578	1 548
1305	3	4	87	4 060 000	1 015 000	5 075 000	3,0703%	48 703	4 059	3 578	1 548
1306	3	2	51	2 456 000	614 000	3 070 000	1,9307%	30 626	2 552	3 578	1 548
1401	4	2	59	2 656 000	664 000	3 320 000	2,1402%	33 949	2 829	3 578	1 548
1402	4	2	45	2 384 000	596 000	2 980 000	1,7522%	27 795	2 316	3 578	1 548
1403	4	2	45	2 368 000	592 000	2 960 000	1,7522%	27 795	2 316	3 578	1 548
1404	4	6	124	5 356 000	1 339 000	6 695 000	3,6555%	57 985	4 832	3 578	1 548
1405	4	6	130	5 356 000	1 339 000	6 695 000	3,8693%	61 377	5 115	3 578	1 548
1406	4	2	51	2 516 000	629 000	3 145 000	1,9307%	30 626	2 552	3 578	1 548
1501	5	2	59	2 716 000	679 000	3 395 000	2,1402%	33 949	2 829	3 578	1 548
1502	5	2	45	2 440 000	610 000	3 050 000	1,7522%	27 795	2 316	3 578	1 548
1503	5	2	45	2 424 000	606 000	3 030 000	1,7522%	27 795	2 316	3 578	1 548
1504	5	2	59	2 700 000	675 000	3 375 000	2,1402%	33 949	2 829	3 578	1 548
1601	6	2	59	2 788 000	697 000	3 485 000	2,1402%	33 949	2 829	3 578	1 548
1602	6	2	45	2 492 000	623 000	3 115 000	1,7522%	27 795	2 316	3 578	1 548
1603	6	2	45	2 476 000	619 000	3 095 000	1,7522%	27 795	2 316	3 578	1 548
1604	6	2	59	2 772 000	693 000	3 465 000	2,1402%	33 949	2 829	3 578	1 548
1701	7	2	59	2 856 000	714 000	3 570 000	2,1402%	33 949	2 829	3 578	1 548
1702	7	2	45	2 548 000	637 000	3 185 000	1,7522%	27 795	2 316	3 578	1 548
1703	7	2	45	2 532 000	633 000	3 165 000	1,7522%	27 795	2 316	3 578	1 548
1704	7	2	59	2 840 000	710 000	3 550 000	2,1402%	33 949	2 829	3 578	1 548
1801	8	2	59	2 928 000	732 000	3 660 000	2,1402%	33 949	2 829	3 578	1 548
1802	8	2	45	2 600 000	650 000	3 250 000	1,7522%	27 795	2 316	3 578	1 548
1803	8	2	45	2 584 000	646 000	3 230 000	1,7522%	27 795	2 316	3 578	1 548
1804	8	2	59	2 912 000	728 000	3 640 000	2,1402%	33 949	2 829	3 578	1 548
Summa			2 757	130 116 000	32 529 000	162 645 000	100%	1 586 250	132 188	161 010	69 660

1) Beräknad efter en uppskattad genomsnittlig årlig förbrukning av hushållsel. Föreningen avser att ta ut årsavgift avseende hushållsel efter faktisk förbrukning.

8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos								
Årsavgifter grund ¹⁾	1 586 250	1 617 975	1 650 335	1 683 341	1 717 008	1 751 348	1 933 630	2 134 884
Årsavgifter hushållsel	161 010	164 230	167 515	170 865	174 282	177 768	196 270	216 698
Årsavgifter bredband/TV	69 660	71 053	72 474	73 924	75 402	76 910	84 915	93 753
Hysesintäkter garage (ex. moms)	125 000	127 500	130 050	132 651	135 304	138 010	152 374	168 234
Summa intäkter	1 941 920	1 980 758	2 020 374	2 060 781	2 101 997	2 144 037	2 367 190	2 613 569
Driftskostnader	1 049 670	1 070 663	1 092 077	1 113 918	1 136 197	1 158 920	1 279 542	1 412 718
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	83 397
Fastighetsskatt garage	16 400	16 728	17 063	17 404	17 752	18 107	19 992	22 072
Avskrivningar	2 442 232	2 442 232	2 442 232	2 442 232	2 442 232	2 442 232	2 442 232	2 442 232
Räntekostnader	615 000	613 155	611 310	609 465	607 620	605 775	596 550	587 325
Summa kostnader	4 123 302	4 142 778	4 162 681	4 183 019	4 203 800	4 225 034	4 338 315	4 547 744
Årets resultat	-2 181 382	-2 162 020	-2 142 308	-2 122 238	-2 101 804	-2 080 998	-1 971 126	-1 934 175
Avsättning underhållsfond	137 850	137 850	137 850	137 850	137 850	137 850	137 850	137 850
Kassaflödesprognos								
Summa intäkter	1 941 920	1 980 758	2 020 374	2 060 781	2 101 997	2 144 037	2 367 190	2 613 569
Summa kostnader	-4 123 302	-4 142 778	-4 162 681	-4 183 019	-4 203 800	-4 225 034	-4 338 315	-4 547 744
Återföring avskrivningar	2 442 232	2 442 232	2 442 232	2 442 232	2 442 232	2 442 232	2 442 232	2 442 232
Kassaflöde från löpande drift	260 850	280 212	299 924	319 994	340 428	361 234	471 106	508 057
Amorteringar ²⁾	-123 000	-123 000	-123 000	-123 000	-123 000	-123 000	-123 000	-123 000
Summa kassaflöde	137 850	157 212	176 924	196 994	217 428	238 234	348 106	385 057
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital ³⁾	0	137 850	295 062	471 986	668 980	886 409	2 293 338	4 270 164
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	2 580 082	2 580 082	2 580 082	2 580 082	2 580 082	2 580 082	2 580 082	2 580 082
Prognosförutsättningar								
Räntesats lån	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	2 757	2 757	2 757	2 757	2 757	2 757	2 757	2 757

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 0,3 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

3) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.



9. KÄNSLIGHETSANALYS

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

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Enligt ekonomisk prognos								
Årsavgift, totalt	1 816 920	1 853 258	1 890 324	1 928 130	1 966 693	2 006 026	2 214 815	2 445 335
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	659	672	686	699	713	728	803	887
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	2 226 920	2 262 028	2 297 864	2 334 440	2 371 773	2 409 876	2 612 515	2 836 885
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	808	820	833	847	860	874	948	1 029
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	149	148	148	147	147	146	144	142
Enligt ekonomisk prognos men räntesats +2 % (allt annat lika)								
Årsavgift, totalt	2 636 920	2 670 798	2 705 404	2 740 750	2 776 853	2 813 726	3 010 215	3 228 435
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	956	969	981	994	1 007	1 021	1 092	1 171
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	297	297	296	295	294	293	289	284
Enligt ekonomisk prognos men med inflation +1 %								
Årsavgift, totalt	1 816 920	1 862 669	1 909 616	1 957 792	2 007 231	2 057 967	2 332 376	2 658 078
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	659	676	693	710	728	746	846	964
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	3	7	11	15	19	43	77
Nettoutbetalningar +/-	0	9 411	19 292	29 652	40 538	51 941	117 560	212 743
Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 2 %								
Årsavgift, totalt	1 816 920	1 872 080	1 929 096	1 988 035	2 048 967	2 111 965	2 460 670	2 901 791
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	659	679	700	721	743	766	893	1 053
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	7	14	22	30	38	89	166
Nettoutbetalningar +/-	0	18 821	38 772	59 905	82 274	105 938	245 854	456 456



INTYG

Avseende Bostadsrättsföreningen Agnes i Fruängen org.nummer 769633-9063, Stockholms kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat förevarande ekonomiska plan, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

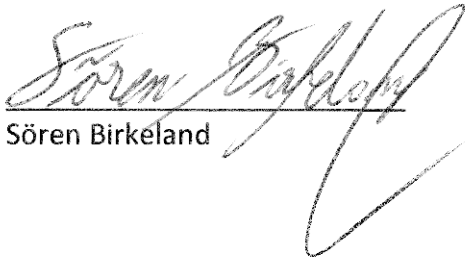
Kostnaden för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vi har besökt fastigheten inför granskning av den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Stockholm 2019-12-10



Sören Birkeland

Stockholm 2019-12-10



Björn Olofsson

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

Bilaga till intyg i ekonomisk plan för Brf Agnes i Fruängen, org. nr. 769633-9063

Vid granskning av ekonomisk plan för ovanstående bostadsrättsförening har följande handlingar granskats:

Registreringsbevis, 2019-11-25
Stadgar, 2019-01-09
Fastighetsdatautdrag, 2018-04-11
Finansieringsoffert från SBAB Bank AB, 2019-08-27
Beräkning av taxeringsvärde, odaterad
Beräkning driftskostnader, odaterad
Entreprenadavtal, 2018-06-29
Uppdragsavtal, 2018-07-05
Underlag för komponentavskrivning, odaterad
Utlåtande över slutbesiktning, 2019-12-04
Beräkning av anskaffningskostnad
Överenskommelse om slutlig kostnad entreprenad, 2019-12-09
Aktieöverlåtelseavtal, 2018-07-04
Revers aktieöverlåtelse, 2018-07-04
Beslut bygglov, 2018-04-24
Beslut startbesked, 2018-11-16
Avtal osålda lägenheter, 2018-07-05
Fotografier avseende fastigheten, odaterade

SB
AD