

**EKONOMISK PLAN FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
TALLSTIGEN I  
ABRAHAMSBERG  
STOCKHOLMS KOMMUN**

ORG NR 769631-1088

**Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker**

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6-7
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell, lägenhetsredovisning	8-9
F. Nyckeltal	10
G. Ekonomisk prognos	11
H. Känslighetsanalys	12
I. Särskilda förhållanden	13
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tallstigen i Abrahamsberg, Stockholms kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 30 oktober 2015 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av de 35 bostadslägenheterna beräknas ske från och med juni månad 2017. Inflyttning beräknas ske runt årsskiftet 2017/2018.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på bedömningar gjorda i april månad 2017.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 3 juni 2016.

Skanska Sverige AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar Skanska Sverige AB de osålda lägenheterna.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Projektet finansieras av Nordea.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: DIKTSAMLINGEN 7, Stockholms kommun.

Adress: Arkitektvägen 45 och 47.

Tomtens areal: 1 809 m<sup>2</sup>

Bostadsarea: Cirka 2 511,5 m<sup>2</sup>

Antal bostadslägenheter: 35 lägenheter i ett flerbostadshus.

Husets utformning: Ett lamellhus i 6 st våningar inklusive suterräng- och vindsvåning fördelat på två trapphus. Suterrängplanet västra del utgörs av garage med 21 st parkeringsplatser. Den östra delen av planet utgörs av lägenheter. På vindplanet utförs bostäder åt gavelsidorna, medan lägenhetsförråd och fläktrum friläggs i den inre delen av planet. Huset utförs i likartad stil som befintlig bebyggelse i Abrahamsberg. Bygglövet beviljades 1 mars 2016.

### Gemensamma anordningar

Installationer: Byggnaden ansluts till fjärrvärmenätet. Huset ventileras genom mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning (FX-ventilation). Vattenburet värmesystem med radiatorer under fönster (eller annan vägg). Synliga värmestammar och värmeledningar. I badrum och wc/dusch utförs komfortgolvvärme som drivs av el.

El: Bostadsrättsföreningen har gemensamt el-abonnemang och kommer att debitera respektive bostadsrättshavare för dennes förbrukning.

Hiss: Hiss finns i samtliga trapphus.

Sophantering: Två stycken nedgrävda avfallsbehållare finns utanför byggnaden.

Tvättstuga: Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin finns i varje bostadslägenhet.

Kodlås: Kodlås för entré portar.

TV/data/telefoni: Lägenheterna utrustas med datanät för telefon och datakommunikation, samt ett nät för TV.

Parkering: Föreningen disponerar 21 garageplatser i det gemensamma garaget.

Servitut: Allmänna ledningar med därtill tillhörande anordningar (last)  
Belysning och skyltar för allmänna gator och vägar (last)

Servitut enligt ovan kan komma att bildas och utnyttjas av Stockholms stad.

Gemensamhets-  
anläggningar: DIKTSAMLINGEN GA:1 omfattar väg med tillhörande anordningar.  
Diktsamlingen 1 och Diktsamlingen 7 är deltagande fastigheter/tomträtter.  
Anläggningen belastar endast Diktsamlingen 7.

Andelstal för utförande och drift:

Diktsamlingen 1:	13
Diktsamlingen 7:	35
Summa andelstal:	48

### **Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning:	Grundkonstruktion med platsgjuten betongplatta på mark ovanpå packat dränerande material.
Stomme:	Bärande stomme av prefabricerade betongelement (med synliga fogar i innertak). Bjälklag i bostadsdelar utförs med plattbärlag.
Entré/Trapphus:	Klinker i entréer och trapphus, målade väggar, postboxar med digitala namnskyltar, informationstavla. Tidningshållare vid varje lägenhetsdörr.
Fasader/Väggar:	I huvudsak platsmurning med gult fasadtegel, med inslag av bränt kol. Delar av gavelsidor utförs i ljusgrå puts. Fasad till garage utförs i målad betong i ljusgrå kulör.
Takkonstruktion:	Sadeltak i ca 25 graders lutning, med yttertaksbeklädnad av naturröda tegelpannor. Takkupor i rödbrun plåt.
Dörrar:	Entréport utförs i aluminium och glas, övriga allmänna dörrar i stål. Lägenhetsdörrar utförs som säkerhetsdörr med stålarm. Innerdörrar i lägenhet är av typ lätt dörr, släta vita.
Fönster:	Fabriksmålade 3-glasfönster i trä/aluminium.
Balkonger/uteplatser:	Balkongplattor utförs av prefabricerad betongplatta som målas på undersidan. Balkongräcken i korrugerad aluminium. Uteplatser i markplan utförs med betongplattor.

### **Kortfattad rumsbeskrivning <sup>1</sup>**

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Väggar</b>	<b>Tak</b>
Kök	Ekparkett	Målat	Målat
Vardagsrum	Ekparkett	Målat	Målat
Sovrum	Ekparkett	Målat	Målat
Badrum/tvätt/wc/dusch	Klinker	Kakel	Målat
Entré/hall	Klinker/ekparkett	Målat	Målat
Klädkammare/förråd	Ekparkett	Målat	Målat
Balkong/uteplats	Prefab betongplatta/ Betongplattor	Lika övrig fasad	Målat under ovanliggande balkongplatta.

<sup>1</sup> Förteckning över standardinredning ibland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

## C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för fastigheten	198 067 600
Köpeskilling för inredningsval	1 897 935
Likviditetsreserv	50 000
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr</b>	<b><u>200 015 535</u></b>

Tillval kända vid tidpunkten för upprättande av ekonomisk plan ingår i anskaffningskostnaden och finansieras med upplåtelseavgifter. Eventuellt ändrade/tillkommande tillval kommer att förändra upplåtelseavgifterna och anskaffningskostnaden.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 57 200 000 kronor för bostäder och 2 500 000 kronor för lokaler.

## D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering.

Årliga kostnader avser kapitalkostnader och driftskostnader år 1 efter utbetalning av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

För finansieringen har bostadsrättsföreningen tecknat avtal med Nordea. Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan på 100 år. Årsavgifter tas inte ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet kommer att bli negativt.

Lån <sup>1</sup>	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats <sup>2</sup> (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering <sup>3</sup> (kr)	Totalt (kr)
Lån 1	7 778 520	5 år	2,80	217 799	20 000	237 799
Lån 2	7 778 520	4 år	2,70	210 020	20 000	230 020
Lån 3	7 778 520	3 år	2,60	202 242	20 000	222 242
Lån 4	7 778 520	2 år	2,50	194 463	20 000	214 463
Lån 5	7 778 520	3 mån	2,40	186 684	20 000	206 684
<b>Summa</b>	<b>38 892 600</b>			<b>1 011 208</b>	<b>100 000</b>	<b>1 111 208</b>
Insatser	159 225 000					
Upplåtelseavgifter	1 897 935					
<b>Summa Finansiering</b>	<b>200 015 535</b>					
Extra amortering					50 000	50 000
<b>Summa år 1 <sup>4</sup></b>				<b>varav amortering</b>	<b>150 000</b>	<b>1 161 208</b>

<sup>1</sup> Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och annan uppdelning av lånen bli aktuell. Säkerhet för lån är pantbrev.

<sup>2</sup> Antagna räntesatser är högre än räntenivån vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

<sup>3</sup> Amortering de första elva åren förutsätts ske progressivt med en uppräkningsfaktor på 5,5 % vilket innebär en amorteringstid om ca. 50 år.

<sup>4</sup> Kapitalkostnad, exklusive avskrivningar, men inklusive amorteringar.

**Kapitalkostnad, exkl. avskrivningar, men inkl. amorteringar**

Enligt föregående sida

**1 161 208****Avsättningar**Avsättning till fastighetsunderhåll  
minst 30 kr per m<sup>2</sup> bostadsarea**100 460****Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall**

Ekonomisk förvaltning	50 000
Arvode till styrelse	18 000
Arvode till revisorer	15 000
Föreningens administration	5 000
Kallvatten	70 000
Dagvatten	5 000
Uppvärmning fastighet	145 000
Uppvärmning vatten	60 000
Fastighetsel	65 000
Sophämtning	30 000
Städning	45 000
Fastighetsskötsel	40 000
Teknisk förvaltning	30 000
Mättjänster	25 000
Filterbyten	15 000
Snöröjning	20 000
Trädgårdsskötsel	25 000
Hissar	20 000
Försäkringar	35 000
Gemensamhetsanläggning/samfällighet	5 000
Reserv	30 232

TV, bredband och telefoni

83 580

Hushållsel

147 900

**Summa Driftskostnader<sup>1</sup>, kr****984 712****Skatter**Kommunal fastighetsavgift bostäder<sup>2</sup>

0

Fastighetsskatt lokaler (garage)

25 000

**Summa skatter, kr****25 000****Summa beräknade årliga kostnader exkl. avskrivningar, men  
inkl. amorteringar och avsättningar, kr****2 271 380**

Avgår amorteringar

-150 000

Avgår avsättningar

-100 460

Avskrivningar

1 247 996

**Summa beräknade årliga bokföringsmässiga kostnader, kr****3 268 916**

<sup>1</sup> Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husets utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

<sup>2</sup> För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt till och med värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande verksamhet, inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift för TV, telefoni och bredband erlägges lika för varje bostadsrättslägenhet.

Årsavgift för hushållsel preliminärdebiteras, avräkning sker därefter mot verklig förbrukning.

Årsavgifter	1 661 900
Årsavgifter, TV, bredband och telefoni <sup>1</sup>	83 580
Årsavgifter hushållsel <sup>2</sup>	147 900
Hysesintäkter garageplatser <sup>3</sup>	378 000
<b>Summa beräknade årliga intäkter, kr</b>	<b>2 271 380</b>

<sup>1</sup> TV och bredband är gruppanslutet och avgiften är 199 kronor per lägenhet och månad. Kostnad för eventuell TV utöver basutbud, eventuell fast avgift och samtalsavgifter för telefoni tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till respektive leverantör.

<sup>2</sup> Årsavgift för hushållsel debiteras med 325 kronor (1 - 2 RoK) eller 375 kronor (3-5 RoK) per månad beroende på lägenhetsstorlek. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

<sup>3</sup> 21 garageplatser à 1 500 kronor/månad.

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, upplåtelseavgifter, andelstal, årsavgifter etc.

Tabell, lägenhetsredovisning

Lgh nr	Bostads- area, ca (m <sup>2</sup> )	Antal rum <sup>4</sup>	Balkong/ uteplats/ uteplats och mark <sup>5</sup>	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV, bred- band och telefoni (kr)	Månads- avgift <sup>6</sup> (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
1-1001	56,5	2 RoK	U	3 795 000	0	3 795 000	2,323	38 606	2 388	3 416	3 900
1-1002	59,0	2 RoK	U	3 795 000	0	3 795 000	2,410	40 052	2 388	3 537	3 900
1-1003	50,0	2 RoK	U	3 295 000	98 800	3 393 800	2,095	34 817	2 388	3 100	3 900
1-1004	89,5	4 RoK	B	5 195 000	40 690	5 235 690	3,479	57 818	2 388	5 017	4 500
1-1101	56,5	2 RoK	B	3 895 000	13 090	3 908 090	2,323	38 606	2 388	3 416	3 900
1-1102	72,5	3 RoK	B	4 495 000	22 390	4 517 390	2,883	47 913	2 388	4 192	4 500
1-1103	50,0	2 RoK	B	3 395 000	60 530	3 455 530	2,095	34 817	2 388	3 100	3 900
1-1104	89,5	4 RoK	B	5 295 000	178 250	5 473 250	3,479	57 818	2 388	5 017	4 500
1-1201	56,5	2 RoK	B	3 995 000	0	3 995 000	2,323	38 606	2 388	3 416	3 900
1-1202	72,5	3 RoK	B	4 595 000	59 380	4 654 380	2,883	47 913	2 388	4 192	4 500
1-1203	50,0	2 RoK	B	3 495 000	23 910	3 518 910	2,095	34 817	2 388	3 100	3 900

<sup>4</sup> RoK = Rum och Kök.

<sup>5</sup> B = Balkong, U = Uteplats, U+M = uteplats och mark.

<sup>6</sup> Månadsavgift inklusive TV, bredband och telefoni men exklusive hushållsel.



Tabell, lägenhetsredovisning, forts

Lgh nr	Bostads- area, ca (m <sup>2</sup> )	Antal rum <sup>4</sup>	Balkong/ <sup>5</sup> uteplats/ uteplats och mark	Insats (kr)	Upplåtelse- avgift (kr)	Insats och upplåtelse- avgift (kr)	Andels- tal (%)	Årsavgift (kr)	Årsavgift TV, bred- band och telefoni (kr)	Månads- avgift <sup>6</sup> (kr)	Beräknad årsavgift hushållsel (kr)
1-1204	89,5	4	RoK B	5 395 000	6 150	5 401 150	3,479	57 818	2 388	5 017	4 500
1-1301	101,5	4	RoK B	6 095 000	137 480	6 232 480	3,899	64 797	2 388	5 599	4 500
1-1302	72,5	3	RoK B	4 695 000	44 950	4 739 950	2,883	47 913	2 388	4 192	4 500
1-1303	50,0	2	RoK B	3 595 000	28 510	3 623 510	2,095	34 817	2 388	3 100	3 900
1-1304	89,5	4	RoK B	5 495 000	67 590	5 562 590	3,479	57 818	2 388	5 017	4 500
1-1401	82,0	3	RoK B	5 295 000	66 710	5 361 710	3,216	53 447	2 388	4 653	4 500
2-0901	72,5	3	RoK U+M	4 395 000	115 275	4 510 275	2,883	47 913	2 388	4 192	4 500
2-0902	56,5	2	RoK U+M	3 895 000	14 320	3 909 320	2,323	38 606	2 388	3 416	3 900
2-1001	90,0	4	RoK B	5 195 000	44 830	5 239 830	3,496	58 100	2 388	5 041	4 500
2-1002	36,5	1	RoK U	2 595 000	65 180	2 660 180	1,622	26 956	2 388	2 445	3 900
2-1003	72,5	3	RoK B	4 395 000	108 240	4 503 240	2,883	47 913	2 388	4 192	4 500
2-1004	56,5	2	RoK B	3 995 000	0	3 995 000	2,323	38 606	2 388	3 416	3 900
2-1101	90,0	4	RoK B	5 295 000	21 470	5 316 470	3,496	58 100	2 388	5 041	4 500
2-1102	50,0	2	RoK B	3 395 000	21 340	3 416 340	2,095	34 817	2 388	3 100	3 900
2-1103	72,5	3	RoK B	4 495 000	70 960	4 565 960	2,883	47 913	2 388	4 192	4 500
2-1104	56,5	2	RoK B	4 095 000	39 970	4 134 970	2,323	38 606	2 388	3 416	3 900
2-1201	90,0	4	RoK B	5 395 000	147 490	5 542 490	3,496	58 100	2 388	5 041	4 500
2-1202	50,0	2	RoK B	3 495 000	75 380	3 570 380	2,095	34 817	2 388	3 100	3 900
2-1203	72,5	3	RoK B	4 595 000	60 420	4 655 420	2,883	47 913	2 388	4 192	4 500
2-1204	56,5	2	RoK B	4 195 000	12 120	4 207 120	2,323	38 606	2 388	3 416	3 900
2-1301	90,0	4	RoK B	5 495 000	93 100	5 588 100	3,496	58 100	2 388	5 041	4 500
2-1302	50,0	2	RoK B	3 595 000	6 450	3 601 450	2,095	34 817	2 388	3 100	3 900
2-1303	133,0	5	RoK B	7 495 000	37 740	7 532 740	5,003	83 145	2 388	7 128	4 500
2-1401	128,5	5	RoK B	7 395 000	115 220	7 510 220	4,845	80 519	2 388	6 909	4 500
diff.							-0,002	-40			
<b>SUMMA</b>	<b>2 511,5</b>			<b>159 225 000</b>	<b>1 897 935</b>	<b>161 122 935</b>	<b>100,000</b>	<b>1 661 900</b>	<b>83 580</b>		<b>147 900</b>

<sup>4</sup> RoK = Rum och Kök.

<sup>5</sup> B = Balkong, U = Uteplats, U+M = uteplats och mark.

<sup>6</sup> Månadsavgift inklusive TV, bredband och telefoni men exklusive hushållsel.

## F. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvadratmeter bostadsarea:	79 640 kr
Belåning per kvadratmeter bostadsarea, år 1:	15 486 kr
Insats per kvadratmeter bostadsarea:	63 398 kr
Driftskostnader per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och vatten, men exkl hushållsel)	333 kr
Årsavgift per kvadratmeter bostadsarea, år 1: (inkl TV, bredband, telefoni och vatten, men exkl hushållsel)	695 kr

Nyckeltalen är angivna per kvadratmeter bostadsarea. Eventuell lokalarea utgör inte fördelningsgrund.

## G. EKONOMISK PROGNOSS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Årsavgifter efter schablon</b>	1 661 900	1 695 138	1 729 041	1 763 622	1 798 894	1 834 872	2 025 847
<b>Årsavgifter efter förbrukning och lika belopp per lgh</b>	231 480	236 110	240 832	245 648	250 561	255 573	282 173
<b>Årsavgift kr/m<sup>2</sup></b>	754	769	784	800	816	832	919
<b>Övriga intäkter</b>							
Garageplatser	378 000	385 560	393 271	401 137	409 159	417 343	460 780
Räntor	0	1 505	2 733	4 185	5 866	7 781	9 504
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 271 380</b>	<b>2 318 312</b>	<b>2 366 877</b>	<b>2 414 592</b>	<b>2 464 481</b>	<b>2 516 668</b>	<b>2 778 304</b>
<b>Driftskostnader</b>	984 712	1 004 406	1 024 494	1 044 984	1 065 884	1 087 202	1 200 358
<b>Övriga kostnader</b>							
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt garagelokaler	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
<b>Summa</b>	<b>25 000</b>	<b>25 500</b>	<b>26 010</b>	<b>26 530</b>	<b>27 061</b>	<b>27 602</b>	<b>30 475</b>
<b>Kapitalkostnader</b>							
Räntor	1 011 208	1 007 308	1 003 193	998 852	994 273	1 217 774	1 182 762
Avskrivningar	1 247 996	1 247 996	1 247 996	1 247 996	1 247 996	1 247 996	1 247 996
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 288 916</b>	<b>3 286 210</b>	<b>3 301 693</b>	<b>3 318 363</b>	<b>3 336 214</b>	<b>3 680 674</b>	<b>3 681 691</b>
<b>Årets resultat<sup>1</sup></b>	<b>-997 536</b>	<b>-966 898</b>	<b>-935 817</b>	<b>-903 771</b>	<b>-870 733</b>	<b>-1 065 006</b>	<b>-883 287</b>

<b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>							
Avsättning till underhållsfond	100 460	102 469	104 519	106 609	108 741	110 916	122 460
Ackumulerad avsättning till underhållsfond	100 460	202 929	307 448	414 057	522 798	633 714	1 222 469
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>							
Årets resultat	-997 536	-966 898	-935 817	-903 771	-870 733	-1 065 006	-883 287
Årets avskrivning	1 247 996	1 247 996	1 247 996	1 247 996	1 247 996	1 247 996	1 247 996
<b>Kassaflöde före finansieringsverksamheten</b>	250 460	281 098	312 179	344 225	377 263	182 990	364 709
Likviditetsreserv	50 000						
Amorteringar	-150 000	-158 250	-166 954	-176 136	-185 824	-196 044	-256 222
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>150 460</b>	<b>122 848</b>	<b>145 226</b>	<b>168 089</b>	<b>191 440</b>	<b>-13 054</b>	<b>108 487</b>

Kassabehållning inkl. fondavsättning	150 460	273 309	418 534	586 623	778 063	765 009	1 058 910
Taxeringsvärde garagelokaler	2 500 000	2 550 000	2 601 000	2 653 020	2 706 080	2 760 202	3 047 486
Taxeringsvärde uthyrningslokaler	0	0	0	0	0	0	0

Låneskuld 38 892 600 38 742 600 38 584 350 38 417 396 38 241 260 38 055 436 36 961 297

### Förutsättningar

Årsavgifterna och hyrorna höjs med 2,0 % per år.  
 Driftskostnaderna höjs med 2,0 % per år.  
 Räntan på kassan har satts till 1,0 % från och med år 2.  
 Antagen inflation 2,0 %.  
 Amortering 150 000 kr år 1 därefter en årlig höjning med 5,5 %.  
 Medelränta år 1-5 är 2,60 % och år 6-11 är 3,20 %.

### <sup>1</sup> Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

## H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Genomsnittlig årsavgift per m<sup>2</sup> om:</b>							
<b>Antagen inflationsnivå och</b>							
Antagen räntenivå	754	769	784	800	816	832	919
Antagen räntenivå + 1%	909	923	938	953	968	984	1066
Antagen räntenivå + 2%	1064	1077	1092	1106	1121	1135	1213
Antagen räntenivå - 1%	599	615	631	647	664	681	772
<b>Antagen räntenivå och</b>							
Antagen inflationsnivå + 1%	754	773	793	814	835	857	974
Antagen inflationsnivå + 2%	754	778	803	828	855	882	1034
Antagen inflationsnivå - 1%	754	765	775	786	798	809	868

I årsavgiften ingår kostnad för TV, telefoni, bredband, vattenförbrukning samt preliminär kostnad för hushållsel.

Antagen räntenivå år 1-5 är 2,60 % och år 6-11 är 3,20 %.

Antagen inflationsnivå 2,0 %.

## I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits, i förekommande fall upplåtelseavgift och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, eventuell balkong, samt eventuellt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Stockholm den 14 - 2017

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TALLSTIGEN I ABRAHAMSBERG

  
Göran Svanström

  
Jan-Erik Fransson

  
Joakim Fernandez

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 11 april 2017 för bostadsrättsföreningen Tallstigen i Abrahamsberg, org. Nr: 769631-1088

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.

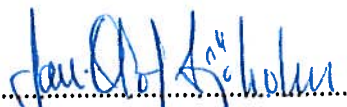
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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


Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 20 april 2017

  
.....

Jan-Olof Sjöholm  
Byggning  
Kungsholmstorg 3 A  
112 21 STOCKHOLM

  
.....

Johan Widén  
Civilingenjör  
Hornsbergs Strand 15 B  
112 17 STOCKHOLM