

**NY EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KLOCKELUND STRAND
STOCKHOLMS KOMMUN
(769634-6589)**



Bilden är en illustration som kan avvika från avtalat utförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	3
B.	Beskrivning av fastigheten	4
C.	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
D.	Finansieringsplan.....	8
E.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, utbetalningar och avsättningar	9
F.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	10
G.	Nyckeltal	10
H.	Redovisning av lägenheter	11
I.	Ekonomisk prognos	15
J.	Känslighetsanalys	16
K.	Särskilda förhållanden	17

Bilaga Underhållsplan,
 Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Klockelund Strand, org. nr. 769634-6589, i Stockholms kommun som registrerats hos Bolagsverket 2017-04-26, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har genom fusion utökats och omfattar nu två fastigheter, Rävö 2 och Rävö 3 där bostadsrättsföreningen låter uppföra 5 flerbostadshus, med totalt 171 lägenheter. Föreningens hus är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Byggplatsarbetena för projektet påbörjades i maj 2023. Upplåtelse påbörjades under december 2023 och avser att fortsätta så snart denna plan (ny ekonomisk plan) har registrerats och föreningen har fått tillstånd att upplåta ytterligare lägenheter. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i fem etapper (husvis) med början under kvartal 4 2024 och planerad sista inflyttning under kvartal 4 2025.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader med mera grundar sig på vid tiden för den ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Föreningens fastigheter förvärvas genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolagen motsvarar fastigheternas marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheterna har därefter, genom transportköp, överförts till bostadsrättsföreningen. Bolagen likvideras genom Svenska Hem Entreprenad AB:s försorg. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde på marken kommer därmed att bli lägre än det redovisade anskaffningsvärdet. Det skattemässiga omkostnadsbeloppet har beräknats till ca 322 mkr. Då det är osannolikt att föreningen skulle upphöra med sin verksamhet, sälja fastigheten eller del av fastigheten har den latent skatteskulden värderats till 0 kr i bokföringen.

Totalentreprenadavtal enligt ABT 06, om uppförande av föreningens byggnader, har tecknats med Svenska Hem Entreprenad AB daterat 23-05-12 (etapp 1) samt 24-02-16 (etapp2) med Svenska Hem Bygg & Entreprenad AB. Entreprenören köper eventuellt osålda lägenheter senast sex månader efter entreprenadtidens utgång.

Föreningens årsredovisning kommer att utföras enligt BFN regelverk K2.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser- och upplåtelseavgifter lämnas i form av insatsgarantiförsäkring utställd av GarBo Försäkring AB eller motsvarande.

Föreningen kommer efter att entreprenaden godkänts vid slutbesiktning att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Rävö 2 och Rävö 3, Stockholms kommun,
Adress:	Klockelundsvägen 10, 12, 14, 16 och 18, 123 63 Farsta
Fastighetens areal:	5131 kvm (3 335 kvm + 1796 kvm)
Bostadsarea:	ca 5 695 kvm ¹ samt ca 418 kvm (BIA Loft)
Bygglov:	Bygglov Dnr 2022-11732-575, beviljat 2023-02-21, startbesked har lämnats 2023-05-12 respektive 2023-08-28. Bygglov Dnr 2023-10577-575, beviljat 2024-03.15, startbesked har lämnats 2024-04-24.
Bebyggelse:	Fem flerbostadshus med sammanlagt 171 lägenheter.
Detaljplan:	Område vid Klockelundsvägen, Larsboda 2:3 m.fl./Dnr 2011-15589

Parkering, förvaring, avfallshantering, gemensamma ytor

Föreningen har rätt till parkering i närliggande p-hus genom så kallat p-köp. Genom servitutsavtal kommer medlemmarna i föreningen att erbjudas förtur att hyra upp till ca 82 p-platser. Medlemmarna tecknar avtal direkt med parkeringsbolaget för nyttjande av p-plats. Antalet p-platser kan komma att justeras beroende på vilka s k mobilitetslösningar som föreningen väljer att använda. HKP parkering sker på egen fastighet. "P-köpet" betalas av entreprenören och ingår i anskaffningskostnaden nedan. På föreningens fastigheter finns cykelparkering samt utrymmen för avfallshantering.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheterna ingår i en blivande gemensamhetsanläggning avseende gård.

Servitut

Fastigheterna kan komma att belastas av servitut avseende gångvägar och ledningar. Fastigheterna har genom s k P-köp (avtalsservitut) säkerställt möjlighet att hyra upp till 82-platser i närliggande p-hus. Det exakta antalet p-platser fastställs senare i byggprocessen.

KORTFATTAD TEKNISK- OCH RUMSBESKRIVNING

Grund

Grundläggning hus 3 sker delvis på platta på mark och fundament grundlagd på packad fyllning samt pålad grundläggning. Hus 5 grundläggs på platta på mark och fundament på packad fyllning. Hus 1,2 och 4 grundläggs på kantbalkar understödda av stålörpårar. Hissgropar utförs vattentäta.

Ytterväggar

Ytterväggar av halvt sandwichsystem med Kooltherm isolering eller liknande. Brandklassad träfasad.

Innerväggar

Icke bärande innerväggar bestående av lättväggkonstruktion utförande varierar beroende på ljudklassning. Bärande väggar av betong.

Yttertak

Sedumtak

Plåt

Allt synligt plåtarbete utföres i plastbelagd plåt, kulör enl. färgsättning. Takhuvar i plastbelagd plåt, kulör enl. färgsättning.

SNICKERIER

Ytterdörrar

Entrédörr, groventrédörr, förrådsdörr och lägenhetsdörr (säkerhetsdörrar) enl. A-ritning, kulör enl. färgsättning.

Fönster

Fönster, fönsterdörrar, kulör enligt uppställning från A. Material av aluminium/stål/trä

¹ Lägenhetsareor enligt Svensk Standard, avrundade till heltal och summerade

Innerdörrar

Släta, färg vit. Dörrkarmar täckmålade, färg vit.

Fönsterbänkar

Förekommer i ett begränsat antal fönster, ej vid stora fönsterpartier

Golv

Mattlackad ekparkett, 3-stav.

Kök

Köksleverantör Vedum. Skåp med inredning o sockel, vitmålade. Lucka vitmålad MDF med rundad kant. Snickerihöjd 2100 mm. Handtag i krom. Bänkskiva i laminat. Rostfri diskho, köksblandare. Stänkskydd i laminat. Belysning undersida överskåp.

Bad/WC:

Badrumskommod med tvättställ i porslin och spegelskåp med belysning från Vedum. Tvättställsblandare. Kakel och klinkers på väggar och golv.

Skåpssnickerier

Garderober, lösa med fast sockel, färg vit, hylla och stång. Alternativt skjutdörrar vid vissa förråd.

Elinstallation

Föreningen har ett elabonnemang per huskropp, dvs totalt 5 abonnemang. Respektive lägenhet har undermätare. Avläsning sker digitalt.

Fast armatur ingår i WC, WC/D, Bad och kök.

Ytterbelysning vid huvudentré, groventré samt vid förrådsdörr. Jordat vägguttag samt förberett för utebelysning vid uteplats. Jordfelsbrytare placeras i elcentral.

Mätutrustning för IMD installeras.

Vitvaror

Inbyggnadsugn. Induktionshäll. Diskmaskin. Fläkt. Kyl/Frys. Kombimaskin tvätt/tork. Samtliga vitvaror vita.

TV/DATA/Tele

Anslutning till fiberkabel. Abonnemang tecknas av köparen. Ledningsdragning och uttag för TV/Data/Tele enligt elritning.

Sanitet

Sanitetsporslin, färg vit. Termostatblandare vid dusch och vid badkar.

Uppvärmning

Uppvärmning sker via Fjärrvärme. Handdukstork som tillval. Mätutrustning för IMD installeras.

Ventilation

Enskilda FTX aggregat/ lägenhetsaggregat.

Övrigt

Elektroniskt låssystem inklusive lås.

MARKARBETEN OCH UTVÄNDIGA ANORDNINGAR

Planering av tomtmark enligt ritning. Avvattningsledning sker genom stuprör med utkastare på tomtmark. Fördrojningsmagasin placeras i mark. Parkering av bilar sker på annan plats än inom fastigheten.

TYPNUMSBESKRIVNING²

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Entré/hall:	Klinker/Parkett	Målat	Målad betong	
Kök:	Mattlackad ekparkett, 3-stav.	Målat	Målad betong	Snickerier vitmålade. Bänkskiva i laminat. Rostfri diskho. Snickerihöjd 2100 mm. Inbyggnadsugn. Induktionshäll. Diskmaskin. Fläkt. Kyl/Frys.
Vardagsrum:	Mattlackad ekparkett, 3-stav.	Målat	Målad betong	
Sovrum:	Mattlackad ekparkett, 3-stav.	Målat	Målad betong	Garderob, lösa med fast sockel, färg vit, hylla och stång.
Bad/WC:	Klinkers	Kakel	Målad gips	Kommod med tvättställ i porslin och spegelskåp med belysning. Kombimaskin tvätt/tork
Förråd:	Mattlackad ekparkett, 3-stav.	Målat	Målad gips	
Loft	Mattlackad ekparkett, 3-stav.	Målat	Målad gips	

² Förteckning över standardinredning i bland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Anskaffningskostnad för föreningens fastighet inklusive entreprenad	454 227 140
Kassa	100 000
Summa beräknad slutlig anskaffningskostnad	454 327 140

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2023, värdeområde 0180257

	Bostäder	Lokaler	Summa
Mark, kr	57 000 000	0	57 000 000
Byggnad, kr	154 000 000	0	154 000 000
Totalt, kr	211 000 000	0	211 000 000

Avskrivning enligt redovisningsregel K2*

Avskrivning ska ske enligt bokföringsnämndens regelverk K2. Dvs byggnaden skrivs av som en enhet linjärt under brukandeperioden. Underlaget för avskrivning är beräknat med hjälp av ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2022 med 37 499 kr/kvm BOA o LOA.

Avskrivningen beräknas ske över 120 år

Avskrivningsunderlag	213 545 293 kronor
Avskrivningstid	120 år
Avskrivningsbelopp:	1 779 544 kr/år

Avskrivning är en kostnad och innebär att föreningens bokföringsmässiga resultat påverkas negativt. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt underskott, som dock inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller årsavgifter.

* Föreningen använder under byggtiden K3 men avser att i förvaltningsskedet använda K2.

D. FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp kr	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Amortering År 1 (kr)	Ränta År 1 (kr)	Summa År 1 (kr)	offert 240628
Fastighetslån med säkerhet i fastigheten	28 330 713	2 år	4,08%	0,41%	116 000	1 155 893	1 271 893	3,73%
Fastighetslån med säkerhet i fastigheten	28 330 713	3 år	3,98%	0,41%	116 000	1 127 562	1 243 562	3,63%
Fastighetslån med säkerhet i fastigheten	28 330 713	4 år	4,05%	0,41%	116 000	1 147 394	1 263 394	3,70%
Summa lån	84 992 140		4,04%		348 000	3 430 849	3 778 849	3,69%
Insatser	369 335 000							
Summa	454 327 140							
Snittränta i offert från Danske Bank	3,69%							
Räntemarginal	0,35%							

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen. Amortering 0,41% år 1, 0,5% år 2-5 och från år 6 rak amortering med 1% per år enligt offert från bank.

Räntan beräknas som av bankens offererade ränta med marginal om 0,35%. Beloppen ovan kan vara avrundade.

Svenska Hem Bygg o Entreprenad AB lämnar en begränsad räntegaranti om 0,5%-enhet som innebär att Svenska Hem Bygg o Entreprenad AB ersätter de räntekostnader som överstiger räntorna i denna ekonomiska plan för dessa tre lån (2 år = 4,08%, 3 år = 3,98 % och 4 år = 4,05%) under respektive låns första bindningstid. Räntegarantin är begränsad till max 0,5 %-enhet per lån. Räntekostnader till den del de överstiger ränta i denna ekonomiska plan +0,5 %-enhet ersätts inte. Räntegarantins slutliga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens fastighetslån. Räntegarantin för samtliga tre lån regleras av Svenska Hem Bygg o Entreprenad AB, till föreningen i förskott, enligt separat avtal.

Den begränsade räntegarantin är villkorad av att föreningen placerar fastighetslånen i enlighet med lånefördelningen, med belopp och bindningstid, enligt denna ekonomiska plan.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, UTBETALNINGAR OCH AVSÄTTNINGAR

Beräkning av föreningens årliga kostnader år 1

Kostnader (exklusive avskrivning), betalningar och fondavsättning	
Kapitalkostnader (inkl amortering)	
Räntekostnader	3 430 849
Amortering	348 000
Summa kapitalkostnad	3 778 849
Driftskostnader och löpande underhåll ¹	
Fastighetsskötsel, tekniskförvaltning, städning, snöröjning,	292 000
Filterbyte, lgh-aggregat	103 669
Hisskötsel, 3 st	13 500
Porttelefon	9 000
Löpande underhåll	56 947
El (fastighetsel)	195 700
Vatten	153 757
Avfall	51 300
Återvinning	98 750
Fastighetsförsäkring (ej bostadsrättstillägg)	85 420
Ekonomisk förvaltning inklusive revision	258 750
Styrelsearvode, administration mm	37 500
Föreningens andel av drift av gemensamhetsanl. (gård uteplatser)	69 993
Summa driftskostnader och löpande underhåll	1 426 286
Drift som debiteras vidare	
Fjärrvärme IMD ³	740 025
El (hushållsel) ⁴	765 585
Summa avgifter för debitering	1 505 610
Summa övrigt ⁵	0
Totala kostnader o betalningar (exkl avskrivningar)	6 710 745
Avsättning till underhållsfond ²	227 788
Summa efter avsättning	6 938 533

1 Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.

2 Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt tills att underhållsplan har upprättats med belopp motsvarande avsättning i ekonomisk plan. Bostadsrättsföreningen sätter år 1 av 40 kr per kvm till den yttre fonden. Styrelsen bedömer att det framtida underhållsbehovet kan finansieras med utrymmet för avsättning och utrymmet som skapas genom amortering av föreningens fastighetslån.

3 Kostnaden för uppvärmning och varmvatten debiteras individuellt efter förbrukning. Kostnaden är schablonberäknad och inkluderar kostnaden för mätutrustning.

4 Föreningen har ett el-abonnemang för fastigheten med undermätare för varje lägenhet. Föreningen betalar leverantören och debiterar varje lägenhet för faktisk förbrukning. Ovanstående siffror är schablonberäknade och inkluderar kostnaden för mätutrustning

5 Enligt skattereglerna i lagen om kommunal fastighetsavgift är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den kommunala fastighetsavgiften de första 15 åren.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Beräkning av föreningens årliga intäkter år 1

Inbetalningar	Tkr
Årsavgifter ¹	5 132 923
Fjärrvärme o varmvatten IMD, separat debitering ²	740 025
Hushållsel, separat debitering ³	765 585
Uthyrning av förråd, 100 st	300 000
Summa inbetalningar	6 938 533

Summa kassaflöde före avsättningar	227 788
---	----------------

1 Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.

2 Fjärrvärme debiteras i efterhand efter förbrukning, debitering mot verklig kostnad med påslag för administrativa kostnader och för drift av mätutrustning.

3 Hushållsel debiteras i efterhand efter förbrukning, debitering mot verklig kostnad med påslag för administrativa kostnader och för drift av mätutrustning.

4 Föreningen har drygt 100 extra lägenhetsförråd som hyrs ut för 265 kr/månad (ca 5% vakans har antagits).

G. NYCKELTAL

Sammanställning nyckeltal

Areor		
BOA	5 695	m2
BIA Loft	418	m2
BOA+ BIA loft	6 113	m2

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (om inget annat anges)

Anskaffningskostnad, inkl. kassa	79 776	kr/m2
Anskaffningskostnad/BOA+BIA Loft	74 321	kr/m2
Belåning/m2 BOA	14 924	kr/m2
Belåning/m2 BOA+BIA loft	13 904	kr/m2
Insats	64 853	kr/m2
Årsavgift/m2 BOA	901	kr/m2
Årsavgift/m2 BOA+BIA Loft	840	kr/m2
Driftkostnad	250	kr/m2
Värmekostnad som mäts o deb. separa	130	kr/m2
Kostnad prel deb hushållsel	135	kr/m2
Avsättning till yttre underhåll	40	kr/m2
Avskrivning byggnad	312	kr/m2
Amortering, genomsnitt år 1-20	130	kr/m2
Amortering+avsättning	170	kr/m2

Belåningsgrad	18,7%
Räntekänslighet (Belåning/årsavgift)	16,6

H. REDOVISNING AV LÄGENHETER

Lgh-nr	Plan	Lgh-typ	Boarea (m2)	Loftyta BIA	Total- yta ^I	Insats	Nya Andelstal ^{II}	Årsavgift lgh ^{III}		Prel. deb värme/år ^{IV}	Prel. deb el/år ^V	Månads- avgift ^{VI}	Lghs andel av lån ^{VII}
								per år	per mån				
1-1001	P10	1 RoK	26	0	26	1 550 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
1-1002	P10	1 RoK	26	0	26	1 550 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
1-1003	P10	1 RoK	26	0	26	1 700 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
1-1004	P10	2 RoK	40	0	40	2 375 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	3 719	552 000
1-1005	P10	2 RoK	40	0	40	2 300 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	3 719	552 000
1-1006	P10	1 RoK	26	0	26	1 650 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
1-1007	P10	1 RoK	26	0	26	1 650 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
1-1101	P11	2 RoK	38	0	38	2 425 000	0,01033	32 025	2 669	4 475	3 635	3 345	530 000
1-1102	P11	1 RoK	26	0	26	1 700 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
1-1103	P11	1 RoK	26	0	26	1 575 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
1-1104	P11	1 RoK	26	0	26	1 575 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
1-1105	P11	1 RoK	26	0	26	1 575 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
1-1106	P11	1 RoK	26	0	26	1 700 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
1-1107	P11	2 RoK	40	0	40	2 400 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	3 719	552 000
1-1108	P11	2 RoK	40	0	40	2 300 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	3 719	552 000
1-1201	P12	2 RoK	38	0	38	2 425 000	0,01033	32 025	2 669	4 475	3 635	3 345	530 000
1-1202	P12	1 RoK	26	0	26	1 700 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
1-1203	P12	1 RoK	26	0	26	1 595 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
1-1204	P12	1 RoK	26	0	26	1 595 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
1-1205	P12	1 RoK	26	0	26	1 595 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
1-1206	P12	1 RoK	26	0	26	1 725 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
1-1207	P12	2 RoK	40	0	40	2 425 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	3 719	552 000
1-1208	P12	2 RoK	40	0	40	2 300 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	3 719	552 000
1-1301	P13	2 RoK	38	0	38	2 475 000	0,01033	32 025	2 669	4 475	3 635	3 345	530 000
1-1302	P13	1 RoK	26	0	26	1 750 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
1-1303	P13	1 RoK	26	0	26	1 625 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
1-1304	P13	1 RoK	26	0	26	1 625 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
1-1305	P13	1 RoK	26	0	26	1 625 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
1-1306	P13	1 RoK	26	0	26	1 750 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
1-1307	P13	2 RoK	40	0	40	2 450 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	3 719	552 000
1-1308	P13	2 RoK	40	0	40	2 350 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	3 719	552 000
1-1401	P14	1 RoK+Loft	26	13	40	2 270 000	0,00999	30 992	2 583	3 275	3 635	3 158	513 000
1-1402	P14	1 RoK+Loft	26	13	40	2 100 000	0,00937	29 050	2 421	3 275	3 635	2 997	481 000
1-1403	P14	2 RoK+Loft	48	22	70	3 450 000	0,01585	49 161	4 097	5 675	5 635	5 039	814 000
1-1404	P14	1 RoK+Loft	31	23	54	2 800 000	0,01143	35 452	2 954	4 475	5 635	3 797	587 000
1-1405	P14	2 RoK+Loft	46	18	65	3 350 000	0,01560	48 383	4 032	5 675	5 635	4 974	801 000
2-1001	P10	1 RoK	26	0	26	1 700 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
2-1002	P10	2 RoK	40	0	40	2 450 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	3 719	552 000
2-1003	P10	1 RoK	26	0	26	1 550 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
2-1004	P10	1 RoK	26	0	26	1 550 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
2-1005	P10	2 RoK	40	0	40	2 425 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	3 719	552 000
2-1006	P10	2 RoK	40	0	40	2 375 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	3 719	552 000
2-1007	P10	1 RoK	26	0	26	1 550 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
2-1101	P11	2 RoK	38	0	38	2 450 000	0,01033	32 025	2 669	4 475	3 635	3 345	530 000
2-1102	P11	2 RoK	40	0	40	2 550 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	3 719	552 000
2-1103	P11	1 RoK	26	0	26	1 600 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
2-1104	P11	1 RoK	26	0	26	1 600 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
2-1105	P11	2 RoK	40	0	40	2 495 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	3 719	552 000
2-1106	P11	2 RoK	40	0	40	2 425 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	3 719	552 000
2-1107	P11	2 RoK	40	0	40	2 300 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	3 719	552 000



Lgh-nr	Plan	Lgh-typ	Boarea (m2)	Loftyta BIA	Totalyta ^I	Insats	Nya Andelstal ^{II}	Årsavgift lgh ^{III}		Prel. deb värme/år ^{IV}	Prel. deb el/år ^V	Månadsavgift ^{VI}	Lghs andel av lån ^{VII}
								per år	per mån				
2-1201	P12	2 RoK	38	0	38	2 475 000	0,01033	32 025	2 669	4 475	3 635	3 345	530 000
2-1202	P12	2 RoK	40	0	40	2 575 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	3 719	552 000
2-1203	P12	1 RoK	26	0	26	1 625 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
2-1204	P12	1 RoK	26	0	26	1 625 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
2-1205	P12	2 RoK	40	0	40	2 525 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	3 719	552 000
2-1206	P12	2 RoK	40	0	40	2 450 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	3 719	552 000
2-1207	P12	2 RoK	40	0	40	2 350 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	3 719	552 000
2-1301	P13	2 RoK	38	0	38	2 550 000	0,01033	32 025	2 669	4 475	3 635	3 345	530 000
2-1302	P13	2 RoK	40	0	40	2 650 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	3 719	552 000
2-1303	P13	1 RoK	26	0	26	1 650 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
2-1304	P13	1 RoK	26	0	26	1 650 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
2-1305	P13	2 RoK	40	0	40	2 600 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	3 719	552 000
2-1306	P13	2 RoK	40	0	40	2 550 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	3 719	552 000
2-1307	P13	2 RoK	40	0	40	2 450 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	3 719	552 000
2-1401	P14	1 RoK+Loft	39	20	59	3 100 000	0,01345	41 723	3 477	4 475	5 635	4 319	691 000
2-1402	P14	1 RoK+Loft	32	22	55	2 600 000	0,01128	34 999	2 917	4 475	5 635	3 759	580 000
2-1403	P14	1 RoK+Loft	39	14	53	2 995 000	0,01397	43 339	3 612	4 475	5 635	4 454	718 000
2-1404	P14	2 RoK+Loft	46	17	63	3 450 000	0,01552	48 125	4 010	5 675	5 635	4 953	797 000
3-1001	P10	1 RoK	26	0	26	1 575 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
3-1002	P10	1 RoK	26	0	26	1 575 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
3-1003	P10	1 RoK	26	0	26	1 725 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
3-1004	P10	2 RoK	40	0	40	2 400 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	3 719	552 000
3-1005	P10	2 RoK	40	0	40	2 400 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	3 719	552 000
3-1006	P10	1 RoK	26	0	26	1 675 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
3-1007	P10	1 RoK	26	0	26	1 675 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
3-1101	P11	2 RoK	38	0	38	2 450 000	0,01033	32 025	2 669	4 475	3 635	3 345	530 000
3-1102	P11	1 RoK	26	0	26	1 725 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
3-1103	P11	1 RoK	26	0	26	1 600 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
3-1104	P11	1 RoK	26	0	26	1 600 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
3-1105	P11	1 RoK	26	0	26	1 600 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
3-1106	P11	1 RoK	26	0	26	1 725 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
3-1107	P11	2 RoK	40	0	40	2 425 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	3 719	552 000
3-1108	P11	2 RoK	40	0	40	2 325 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	3 719	552 000
3-1201	P12	2 RoK	38	0	38	2 450 000	0,01033	32 025	2 669	4 475	3 635	3 345	530 000
3-1202	P12	1 RoK	26	0	26	1 750 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
3-1203	P12	1 RoK	26	0	26	1 620 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
3-1204	P12	1 RoK	26	0	26	1 620 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
3-1205	P12	1 RoK	26	0	26	1 620 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
3-1206	P12	1 RoK	26	0	26	1 750 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
3-1207	P12	2 RoK	40	0	40	2 450 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	3 719	552 000
3-1208	P12	2 RoK	40	0	40	2 350 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	3 719	552 000
3-1301	P13	2 RoK	38	0	38	2 500 000	0,01033	32 025	2 669	4 475	3 635	3 345	530 000
3-1302	P13	1 RoK	26	0	26	1 775 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
3-1303	P13	1 RoK	26	0	26	1 650 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
3-1304	P13	1 RoK	26	0	26	1 650 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
3-1305	P13	1 RoK	26	0	26	1 650 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
3-1306	P13	1 RoK	26	0	26	1 775 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	2 620	406 000
3-1307	P13	2 RoK	40	0	40	2 475 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	3 719	552 000
3-1308	P13	2 RoK	40	0	40	2 375 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	3 719	552 000
3-1401	P10	1 RoK+Loft	26	13	40	2 270 000	0,00999	30 992	2 583	3 275	3 635	3 158	513 000
3-1402	P10	1 RoK+Loft	26	13	40	2 100 000	0,00937	29 050	2 421	3 275	3 635	2 997	481 000



Lgh-nr	Plan	Lgh-typ	Boarea (m2)	Loftyta BIA	Totalyta ^I	Insats	Nya Andelstal ^{II}	Årsavgift lgh ^{III}		Prel. deb värme/år ^{IV}	Prel. deb el/år ^V	Månadsavgift ^{VI}	Lghs andel av lån ^{VII}
								per år	per mån				
3-1403	P10	2 RoK+Loft	48	22	70	3 700 000	0,01585	49 161	4 097	5 675	5 635	5 039	814 000
3-1404	P10	1 RoK+Loft	31	23	54	3 100 000	0,01143	35 452	2 954	4 475	5 635	3 797	587 000
3-1405	P10	2 RoK+Loft	46	18	65	3 595 000	0,01560	48 383	4 032	5 675	5 635	4 974	801 000
4-1001	P10	2 RoK	40	0	40	2 487 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	5 500	552 000
4-1002	P10	1 RoK	26	0	26	1 737 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	3 500	406 000
4-1003	P10	2 RoK	40	0	40	2 337 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	5 500	552 000
4-1004	P10	2 RoK	40	0	40	2 412 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	5 500	552 000
4-1005	P10	2 RoK	40	0	40	2 450 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	5 500	552 000
4-1006	P10	1 RoK	26	0	26	1 587 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	3 500	406 000
4-1101	P11	2 RoK	40	0	40	2 325 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	5 500	552 000
4-1102	P11	2 RoK	40	0	40	2 450 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	5 500	552 000
4-1103	P11	2 RoK	40	0	40	2 520 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	5 500	552 000
4-1104	P12	1 RoK	26	0	26	1 625 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	3 500	406 000
4-1105	P12	1 RoK	26	0	26	1 637 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	3 500	406 000
4-1106	P12	2 RoK	40	0	40	2 587 500	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	5 500	552 000
4-1107	P12	2 RoK	38	0	38	2 487 500	0,01033	32 025	2 669	4 475	3 635	3 500	530 000
4-1201	P12	2 RoK	40	0	40	2 375 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	5 500	552 000
4-1202	P12	2 RoK	40	0	40	2 475 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	5 500	552 000
4-1203	P12	2 RoK	40	0	40	2 600 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	5 500	552 000
4-1204	P13	1 RoK	26	0	26	1 650 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	3 500	406 000
4-1205	P13	1 RoK	26	0	26	1 662 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	3 500	406 000
4-1206	P13	2 RoK	40	0	40	2 600 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	5 500	552 000
4-1207	P13	2 RoK	38	0	38	2 512 500	0,01033	32 025	2 669	4 475	3 635	3 500	530 000
4-1301	P13	2 RoK	40	0	40	2 475 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	5 500	552 000
4-1302	P13	2 RoK	40	0	40	2 575 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	5 500	552 000
4-1303	P13	2 RoK	40	0	40	2 625 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	5 500	552 000
4-1304	P14	1 RoK	26	0	26	1 675 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	3 500	406 000
4-1305	P14	1 RoK	26	0	26	1 675 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	3 500	406 000
4-1306	P14	2 RoK	40	0	40	2 620 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	5 500	552 000
4-1307	P14	2 RoK	38	0	38	2 587 500	0,01033	32 025	2 669	4 475	3 635	3 500	530 000
4-1401	P14	2 RoK+Loft	46	17	63	3 475 000	0,01552	48 125	4 010	5 675	5 635	5 500	797 000
4-1402	P14	1 RoK+Loft	39	14	53	3 125 000	0,01397	43 339	3 612	4 475	5 635	5 500	718 000
4-1403	P14	1 RoK+Loft	32	22	54	2 625 000	0,01128	34 999	2 917	4 475	5 635	5 500	580 000
4-1404	P14	1 RoK+Loft	39	20	59	3 020 000	0,01345	41 723	3 477	4 475	5 635	5 500	691 000
5-1001	P10	1 RoK	26	0	26	1 612 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	3 500	406 000
5-1002	P10	1 RoK	26	0	26	1 612 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	3 500	406 000
5-1003	P10	1 RoK	26	0	26	1 750 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	3 500	406 000
5-1004	P10	2 RoK	40	0	40	2 425 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	5 500	552 000
5-1005	P10	2 RoK	40	0	40	2 437 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	5 500	552 000
5-1006	P10	1 RoK	26	0	26	1 700 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	3 500	406 000
5-1007	P10	1 RoK	26	0	26	1 712 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	3 500	406 000
5-1101	P11	2 RoK	38	0	38	2 487 000	0,01033	32 025	2 669	4 475	3 635	3 500	530 000
5-1102	P11	1 RoK	26	0	26	1 762 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	3 500	406 000
5-1103	P11	1 RoK	26	0	26	1 637 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	3 500	406 000
5-1104	P11	1 RoK	26	0	26	1 637 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	3 500	406 000
5-1105	P11	1 RoK	26	0	26	1 625 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	3 500	406 000
5-1106	P11	1 RoK	26	0	26	1 750 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	3 500	406 000
5-1107	P11	2 RoK	40	0	40	2 450 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	5 500	552 000
5-1108	P11	2 RoK	40	0	40	2 350 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	5 500	552 000
5-1201	P12	2 RoK	38	0	38	2 487 000	0,01033	32 025	2 669	4 475	3 635	3 500	530 000
5-1202	P12	1 RoK	26	0	26	1 787 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	3 500	406 000



Lgh-nr	Plan	Lgh-typ	Boarea (m2)	Loftyta BIA	Total-yta ^I	Insats	Nya Andelstal ^{II}	Årsavgift lgh ^{III}		Årsavgift		Månads-avgift ^{VI}	Lghs andel av lån ^{VII}
								per år	per mån	Prel. deb värme/år ^{IV}	Prel. deb el/år ^V		
5-1203	P12	1 RoK	26	0	26	1 645 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	3 500	406 000
5-1204	P12	1 RoK	26	0	26	1 645 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	3 500	406 000
5-1205	P12	1 RoK	26	0	26	1 645 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	3 500	406 000
5-1206	P12	1 RoK	26	0	26	1 775 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	3 500	406 000
5-1207	P12	2 RoK	40	0	40	2 475 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	5 500	552 000
5-1208	P12	2 RoK	40	0	40	2 375 000	0,01074	33 318	2 776	5 675	5 635	5 500	552 000
5-1301	P13	2 RoK	38	0	38	2 537 500	0,01033	32 025	2 669	4 475	3 635	3 500	530 000
5-1302	P13	1 RoK	26	0	26	1 813 500	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	3 500	406 000
5-1303	P13	1 RoK	26	0	26	1 675 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	3 500	406 000
5-1304	P13	1 RoK	26	0	26	1 675 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	3 500	406 000
5-1305	P13	1 RoK	26	0	26	1 675 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	3 500	406 000
5-1306	P13	1 RoK	26	0	26	1 800 000	0,00791	24 525	2 044	3 275	3 635	3 500	406 000
5-1307	P13	2 RoK	40	0	40	2 500 000	0,01074	33 318	2 776	3 275	5 635	5 500	552 000
5-1308	P13	2 RoK	40	0	40	2 400 000	0,01074	33 318	2 776	3 275	5 635	5 500	552 000
5-1401	P14	1 RoK+Loft	26	13	40	2 295 000	0,00937	29 050	2 421	5 675	5 635	3 500	481 000
5-1402	P14	1 RoK+Loft	26	13	40	2 125 000	0,00937	29 050	2 421	5 675	5 635	3 500	481 000
5-1403	P14	2 RoK+Loft	48	22	70	3 725 000	0,01585	49 161	4 097	5 675	5 635	5 500	814 000
5-1404	P14	1 RoK+Loft	31	24	54	3 125 000	0,00937	29 050	2 421	4 475	5 635	5 500	481 000
5-1405	P14	2 RoK+Loft	46	18	64	3 620 000	0,01560	48 383	4 032	5 675	5 635	5 500	801 000
diff								0	0				-7 860
171			5 695	418	6 113	369 335 000	1,65490	5 132 923	427 744	740 025	769 585	769 585	84 992 140

Noter

^I Mätning av area har gjorts utifrån ritning. Bostädernas areor är avrundade till heltal utan decimaler enligt avrundningsreglerna i Svensk Standard. I loftytan är ev klädkammare inräknad. Totalsumman inkluderar avrundade delar.

^{II} Årsavgifterna fördelas efter andelstal enligt stadgarna. Andelstal beräknas som 75% av lägenhetens yta i förhållande till lägenheternas totala yta, samt med 25% av lägenhetens andel av totala antalet lägenheter. Det innebär dels att mindre lägenheter betalar något högre avgift per kvadratmeter än större lägenheter då även driftskostnaderna per kvm är något högre för små lägenheter.

^{III} Årsavgift exklusive uppvärmning som mäts individuellt och debiteras efter verklig förbrukning samt internetanslutning som betalas direkt till leverantören. Kostnaden för hushållsel debiteras separat av bostadsrättsföreningen.

^{IV} Årsavgift för Värme tillkommer varje lägenhetsinnehavare utöver årsavgift med beräknad avgift på ca. 121 kr/kvm/år samt kostnad för mätdata. Denna kostnad är schablonberäknad, men kommer att mätas och debiteras efter verklig förbrukning och påverkas av individuella konsumtionsmönster.

^V Årsavgiften för bostadsrättshavarnas egen elförbrukning debiteras löpande. Avräkning sker efterhand mot verklig förbrukning. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende, storlek på bostad och konsumtionsmönster. Värden för förbrukning hämtade från konsumenternas energimarknadsbyrå, genomsnitt för liten resp större lgh 2021. Elpris 2,00 kr/kWh samt kostnad för mätdata.

^{VI} Årsavgift per månad inklusive preliminärt debiterad hushållsel och värme/varmvatten men exklusive internetanslutning. Kostnaden för internetanslutning kan uppskattas till 300 kr per månad beroende på val av tjänster.

^{VII} Lägenhetens andel av lån redovisas i informationssyfte. Andelen är fördelad efter lägenhetens andelstal

I. EKONOMISK PROGNO

Ekonomisk prognos år 1-20

Ränte- och Inflationsantaganden

Ränteantagande	4,04%	4,04%	4,04%	4,04%	4,04%	4,04%	4,04%	4,04%	4,04%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

År	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Summa utbetalningar	6 714 745	6 836 376	6 879 115	6 923 050	6 968 208	7 439 573	7 569 540	8 155 456	8 372 716
Kapitalutgifter	3 778 849	3 841 762	3 824 608	3 807 454	3 790 300	4 198 106	4 060 872	3 855 021	3 717 787
Räntor	3 430 849	3 416 802	3 399 648	3 382 493	3 365 339	3 348 185	3 210 951	3 005 100	2 867 866
Amortering	348 000	424 961	424 961	424 961	424 961	849 921	849 921	849 921	849 921
Driftskostnader o löpande underhåll	1 426 286	1 454 812	1 483 908	1 513 586	1 543 858	1 574 735	1 704 544	1 919 593	2 077 830
Avgifter som debiteras vidare	1 509 610	1 539 802	1 570 598	1 602 010	1 634 050	1 666 731	1 804 124	2 031 736	2 199 217
Fastighetsavgift/-skatt	0	0	0	0	0	0	0	349 105	377 883
Summa beräknade inbetalningar	6 942 533	7 081 384	7 223 012	7 367 472	7 514 821	7 665 118	8 296 970	9 343 736	10 113 960
Beräknade årsavgifter	5 132 923	5 235 582	5 340 293	5 447 099	5 556 041	5 667 162	6 134 318	6 908 239	7 477 700
Övriga inkomster	1 809 610	1 845 802	1 882 718	1 920 373	1 958 780	1 997 956	2 162 651	2 435 497	2 636 260
Fjärrvärme IMD, separat debitering	740 025	754 826	769 922	785 320	801 027	817 047	884 398	995 976	1 078 077
Hushållsel, separat debitering	769 585	784 977	800 676	816 690	833 024	849 684	919 725	1 035 760	1 121 140
Uthyrning förråd	300 000	306 000	312 120	318 362	324 730	331 224	358 528	403 761	437 043
Kassaflöde efter amortering	227 788	245 007	343 897	444 421	546 613	225 545	727 430	1 188 279	1 741 244
Avsättning underhållsfond	227 788	232 343	236 990	241 730	246 565	251 496	272 227	306 572	331 844
Kassaflöde efter amortering och avsättning till fond	0	12 664	106 907	202 691	300 048	-25 951	455 203	881 707	1 409 400
Resultatprognos									
Kassaflöde efter amortering o avsättning till fond	0	12 664	106 907	202 691	300 048	-25 951	455 203	881 707	1 409 400
Iusterig för amortering (+)	348 000	424 961	424 961	424 961	424 961	849 921	849 921	849 921	849 921
Iusterig för avsättning (+)	227 788	232 343	236 990	241 730	246 565	251 496	272 227	306 572	331 844
Iusterig för avskrivning (-)	1 779 544	1 779 544	1 779 544	1 779 544	1 779 544	1 779 544	1 779 544	1 779 544	1 779 544
Redovisningsmässigt resultat	-1 203 756	-1 109 576	-1 010 686	-910 162	-807 970	-704 078	-202 193	258 657	811 621
Ack resultat	-1 203 756	-2 313 332	-3 324 019	-4 234 181	-5 042 151	-5 746 229	-7 316 853	-6 079 156	-3 672 408

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

- 1 Räntesatsen sätts till snitträntan enligt finansieringsplanen. Hänsyn tas inte till lånens eventuella bindningstider
- 2 Amortering 0,41% år 1, 0,5% år 2-5 och från år 6 rak amortering med 1% per år. Amorteringar påverkar föreningens kassaflöde och därmed årsavgifterna.
- 3 Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation
- 4 Driftskostnaderna beräknas öka med antagen inflation.
- 5 Årsavgifter och övriga intäkter beräknas höjas i takt med inflationen för hela prognosperioden

J. KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan visas hur de i prognosen beräknade årsavgifterna, uttryckta i avgift/m2 BOA, påverkas av förändrade ränte- respektive inflationsantaganden.

Känslighetsanalys

Genomsnittsbelopp i kr/m2 BOA

År		1	2	3	4	5	6	11	16	20
I prognosen antagen inflationsnivå och										
1. Antagen räntenivå		901	919	938	957	976	995	1 099	1 213	1 313
2. Räntenivå stiger med, procentenheter	1%	1 051	1 068	1 086	1 104	1 122	1 141	1 237	1 344	1 438
3. Räntenivå stiger med, procentenheter	2%	1 200	1 217	1 234	1 251	1 268	1 286	1 375	1 475	1 563
4. Räntenivå ändras med, procentenheter	3%	1 349	1 365	1 381	1 398	1 415	1 432	1 513	1 605	1 687
5. Räntenivå ändras med, procentenheter	-1%	752	771	790	809	829	850	961	1 082	1 188
I prognosen antagen räntenivå och										
6. Inflationsnivå ökas med procentenheter:	1%	901	922	944	966	988	1 012	1 136	1 286	1 415
7. Inflationsnivå ökas med procentenheter:	2%	901	925	950	975	1 002	1 029	1 176	1 370	1 537
8. Inflationsnivå ökas med procentenheter:	3%	901	928	956	985	1 015	1 046	1 221	1 465	1 682



K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det totalentreprenadkontrakt som upprättats. Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare tillval svarar själv därför genom tillvalsavtal med totalentreprenören.
2. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
3. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Stockholm enligt digital signatur

Bostadsrättsföreningen Klockelund Strand

Terje Mörnholm

Mats Svensson

Sven Middagsfjell

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Klockelund Strand med org.nr 769634-6589, 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.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Med anledning av att en statusbesiktning har utförts av fackman har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

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

Förutsättningarna för registrering enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. 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 vid Bolagsverket.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Lennarth Åstrand
Civilingenjör

Maximilian Eldberg
Jur kand

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.



Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering	
Stadgar registrerade	2021-05-19
Registreringsbevis	
Tidigare ekonomisk plan elektroniskt signerad	2023-12-22
Typrumsbeskrivning samt kortfattad teknisk beskrivning	odaterad
Entreprenadkontrakt mellan Föreningen och Svenska Hem Entreprenad AB	2023-05-12
Entreprenadkontrakt mellan Föreningen och Svenska hem Bygg & Entreprenad AB	
Avseende Rävö 3	2024-02-16
Preliminär Energiberäkning för samtliga byggnader	2022-04-27
Bygglov avseende Rävö 3	2024-03-15
Startbesked avseende Rävö 3	2024-04-24
Startbesked avseende Rävö 2	2023-08-28
Underhållsplan	2024-06-30
Avtal om parkeringsköp avseende 60 platser för Föreningen, för Rävö 2	2024-03-12
Avtal om parkeringsköp avseende 39 platser, för Rävö 3	2024-03-12
Exploateringsavtal mellan Stockholms kommun och Larsboda 1	
Fastighetsutveckling AB	2019-01-22
Aktieöverlåtelseavtal mellan Föreningen och Larsboda 2 Holding AB avseende	
Larsboda Fastighetsutveckling 2	2021-04-01
Köpebrev avseende Rävö 3 till Larsboda 1 fastighetsutveckling AB	2022-03-21
Transport avseende Rävö 3 till Föreningen	2022-03-21
Tilläggsköpeskilling avseende Larsboda 1 Fastighetsutveckling AB	2022-12-31
Köpebrev avseende Rävö 2 till Larsboda 1 Fastighetsutveckling AB	2022-03-21
Aktieöverlåtelseavtal mellan Föreningen och Larsboda 1 Holding AB avseende	
Larsboda 1 Fastighetsutveckling AB	2022-03-21
Transportköp av Rävö 2 till Föreningen	2022-03-21
Slutlikvid aktieförsäljning mellan Föreningen och Larsboda 2 Holding AB	2021-12-31
Lägenhetsförteckning	2023-06-19, rev 2024-04-19
Beräkning drift samt GA	odaterad
Offert avseende ekonomisk och teknisk förvaltning samt städning o snöröjning	2023-11-24
Offert för finansieringen av föreningen	2024-06-05
Accept av bankoffert	odaterad
Uppdaterat affärsförslag	2024-06-28
Utdrag ur fastighetsregistret	
Beräkning av taxeringsvärde	



Verifikat

Transaktion 09222115557521813100

Dokument

EPKS_Ek_plan_med_UHplan_Brf_Klockelund_Strand_sl
utlig_240703

Huvuddokument
35 sidor
Startades 2024-07-05 08:15:00 CEST (+0200) av Peter
Wipp (PW)
Färdigställt 2024-07-05 11:03:11 CEST (+0200)

Initierare

Peter Wipp (PW)

BostFast AB
Org. nr BostFast AB
peter@bostfast.se
+46702402093

Signerare

Terje Mörnholm (TM) terje@mornholmlaw.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Terje Ivan Oliver Mörnholm" Signerade 2024-07-05 08:20:23 CEST (+0200)	Mats Svensson (MS) mats@svh.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS SVENSSON" Signerade 2024-07-05 09:21:54 CEST (+0200)
Sven Middagsfjell (SM) sven@storlienbygg.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SVEN MIDDAGSFJELL" Signerade 2024-07-05 08:56:18 CEST (+0200)	Lennarth Åstrand (LÅ) lennarth.astrand@telia.com +46705518288  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf Lennarth Åstrand" Signerade 2024-07-05 11:03:11 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557521813100

Maximilian Eldberg (ME)

maximilian.eldberg@fastighetsagarna.se

+46704173823



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MAXIMILIAN ELDBERG"

Signerade 2024-07-05 09:34:40 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Peter Wipp
peter@bostfast.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Maximilian Eldberg, Fastighetsägarna Service och Lennarth Åstrand, Calleon Konsult AB som intygsgivare för Brf Klockelund Strand, organisationsnummer 769634-6589.

Bakgrund

Brf Klockelund Strand har den 2024-05-22 ansökt om godkännande av intygsgivarna Maximilian Eldberg, Fastighetsägarna Service och Lennarth Åstrand, Calleon Konsult AB som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 2024-05-27.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare.

Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § bostadsrättsförordningen (1991:630) beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 bostadsrättslagen. Boverket beslutar även om godkännande av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen.

Skäl för beslutet

Maximilian Eldberg, Fastighetsägarna Service och Lennarth Åstrand, Calleon Konsult AB har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Brf Klockelund Strand om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har Enhetschef Joacim Möhlhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit Utredare Hans Lindgren.

Joacim Möhlhoff
Enhetschef

Hans Lindgren
Utredare

Företagsnamn: Bostadsrättsföreningen Klockelund Strand
Organisationsnummer: 769634-6589
Ärendenummer: 377649/2024

Intyg att bilagan stämmer med originalet

Underskrift

Jag intygar att den eller de bifogade bilagorna stämmer med originalen.

Elektroniskt undertecknad av

PETER MIKAEL WIPP
2024-08-01