

**Ekonomisk Plan**  
**Bostadsrättsföreningen Vindsatéljen**  
**org.nr 769630-5403**



*Bilden är en illustration som kan avvika från avtalat utförande*

## Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar
- E. Beräknade löpande intäkter
- F. Resultat- och kassaflödesprognos
- G. Nyckeltal
- H. Lägenhetsredovisning
- I. Ekonomisk prognos
- J. Kassaflöde
- K. Känslighetsanalys
- L. Särskilda förhållanden

## Bilaga:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Vindsatéljen, org.nr 769630-5403, Stockholms kommun, som registrerades hos Bolagsverket den 28 augusti 2015, har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en 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 beräknad kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Bostadsrättsföreningen avser att låta uppföra 6 parhus med totalt 12 lägenheter på fastigheterna Väggen 4, Väggen 5, Väggen 6, Väggen 7, Väggen 35 och Väggen 36 i Stockholms kommun. Fastigheternas areal är 3 626 m<sup>2</sup>. Byggnaderna kommer att ligga i ett sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

Föreningen bedriver sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Fastigheterna kommer att förvärvats genom köp av samtliga andelar i Bostadsrättsföreningen Väggen 29 B, org.nr 769630-5890. Bostadsrättsföreningen Väggen 29 B äger samtliga fastigheter och är uppdragsgivare för den byggnation som pågår på fastigheten. Samtliga andelar i Bostadsrättsföreningen Väggen 29 B, skall övergå till att ägas av Bostadsrättsföreningen Vindsatéljen genom fusion enligt separat avtal mellan föreningarna. Fusionen beräknas vara klar under kvartal 3 2022. När fusionen är klar kommer fastigheterna att överföras till Bostadsrättsföreningen Vindsatéljen. Överföringen sker till skattemässigt tillika bokförda värdet om 24 200 000 kr. För det fallet att bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet, 24 200 000 kr, med tillägg för entreprenadkostnader samt övriga anskaffningskostnader ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sina fastigheter. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr.

Entreprenadkontrakt som är tecknat är ett s k "Delad utförandeentreprenad". Innebär att Brf Vindsatéljen upphandlar utförandeentreprenad av underleverantörer.

Projektet finansieras av bostadsutvecklarna Projektbolaget KV 1 AB, org.nr 559047-9449, och VLI Invest AB, org.nr 556845-5330.

Projektbolaget KV 1 AB, org.nr 559047-9449, och VLI Invest AB, org.nr 556845-5330 lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet som omfattar att Projektbolaget KV 1 AB och VLI Invest AB eller anvisat bolag inom koncernen garanterar att köpa lägenhet i projektet som inte sålts inom 6 månader från godkänd slutbesiktning.

Bygglov har beviljats 2021-10-14 och startbesked erhöles 2022-03-21.

Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt kommer att ske efter att slutlig kostnad fastställts på extra föreningsstämma. Upplåtelse beräknas ske fr o m juni 2022. Inflyttning beräknas ske med start i november 2022.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men bedöms, per parhus, bli 7 756 000 kronor, varav 4 610 000 kr för bostad och 3 146 000 kronor för mark.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Väggen 4, Väggen 5, Väggen 6, Väggen 7, Väggen 35 och Väggen 36.  
Fastigheten innehas med äganderätt.

Adress: Sparreholmsvägen 15 A och 15 B  
Sparreholmsvägen 15 C och 15 D  
Sparreholmsvägen 15 E och 15 F  
Sparreholmsvägen 17 A och 17 B  
Sparreholmsvägen 17 C och 17 D  
Sparreholmsvägen 17 E och 17 F

Fastighetens areal: 3 626 m<sup>2</sup>. Marken innehas med äganderätt.

Bostadsareal (BOA): 1 488 kvm

Antal bostadslägenheter: 12

Byggnadsår: 2022

### Planbestämmelser:

Detaljplan: Väggen 4-8, DP 2021-04-15, Akt 0180K-P2017-03338  
Väggen 35 och 36, Stadsplan 1947-04-25, Akt 0180-3329

Servitut och gemensamhetsanläggningar: Ledningar, 2021-06-18 Last Officialservitut , 0180K-2018-14356.1, 0180K-2018-14356.2, 0180K-2018-14356.3  
Gemensamhetsanläggningar Stockholm Väggen GA:2 (vattenledning)

Bygglov: Beviljat bygglov 2021-10-14

Byggnadsår: 2022

Husets utformning: 6 parhus om 2 våningar

Antal bostadslägenheter: 12

Total byggarea (BTA): 1 680 kvm

Total bostadsarea (BOA): 1 488 kvm

### Installationer:

Vatten: Husen är anslutna till Stockholms Stad Vatten.

Avlopp: Anslutet till nät tillhörande Stockholms Stad

Värme och ventilation för vattenburet system: Nibe F730 som ger värme, varmvatten, ventilation och återvinning.

El: Individuella mätare i lägenheterna.

TV/tele/bredband: Fastigheten är ansluten till fibernät.

**Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till husen:**

Sophantering:	Separata sopkärl för varje lägenhet.
Tvättstuga:	Ingen gemensam tvättstuga. Varje parhuslägenhet har egen tvättmaskin och torktumlare, märke Siemens.

**Beskrivning av föreningens parhus:**

Mellanbjälklag:	Färdiga bjälklagskassetter från fabrik, 22 mm golvspånskiva och bjälkar
Yttertak/vindsbjälklag:	Bandfalsad stålplåt
Ytterväggar/Gavelspets:	Färdiga storblock med fönster och dörrar insatta
Innerväggar:	Bärande innerväggar levereras som prefabricerat regelverk.
Golvbeläggning:	Ekparkett, 13 mm
Fönster och fönsterdörrar:	3-glas isolerruta
Ytterdörrar:	NorDan
Inneryddor/öppningar:	Swedoor
Trappa:	Öppen trappa i eklaserad furu
Skåpsnickerier:	Marbodal, Arkitekt plus
Hushållsmaskiner:	Siemens
El-material:	Fasadmätarskåp och brandvarnare
Sanitetsutrustning:	Blandare - Mora, WC/D – Svedberg
Tvättmaskin och torktumlare i lägenhet:	Siemens
Garderober:	Marbodal, Arkitekt Plus Vit
Takterrass:	Tryckimpregnerat trallgolv.
Tomter:	Finplanerad. Grusade vägar enligt markplaneringsritning.
Parkeringsplatser och lokalvägar:	Packat grus

**Kortfattad rumsbeskrivning**

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall	Klinker	Vitmålad gips	Gips målad
Kök/vardagsrum	Ekparkett	Vitmålad gips	Gips målad
Bad,wc/dusch/tvätt	Klinker	Vitmålad gips	Gips målad
Bad,wc/dusch	Klinker	Kakel	Gips målad
Sovrum	Ekparkett	Vitmålad gips	Gips målad

### C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Anskaffningsvärde	Kronor
Anskaffningsutgift fastighet/mark	24 200 000
Anskaffning brf-andelar	40 027 117
Produktionskostnad	60 000 000
Övriga såsom lagfart 242 063 kr, anslutningsavgifter, bygglov, fusionskostnader, intygsgivare, registreringskostnader, el under byggtid, fastighetsskatt t o m fastställt värdeår, m m	6 572 883
<b>Summa beräknad anskaffningsutgift</b>	<b>130 800 000</b>

### D. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar

#### Kapitalkostnad och amortering

#### Finansieringsplan

Finansieringsoffert har lämnats med nedan räntevillkor. Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas.

Föreningens årsavgiftsnivåer har i denna plan utgått från en antagen genomsnittlig ränta på 3,5 %.

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 1 % per år av det ursprungliga lånebeloppet.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	18 600 000	2 år	3,50%	651 000
<b>Summa</b>	<b>18 600 000</b>			<b>651 000</b>
Räntekostnad, år 1				651 000
Amortering, år 1				186 000
<b>Summa beräknad kapitalkostnad och amortering år 1</b>				<b>837 000</b>
Insatser				106 200 000
Upplåtelseavgifter				6 000 000
<b>Summa finansiering</b>				<b>112 200 000</b>

Villkoren för lånen är baserade på offert från Danske Bank. Säkerhet för lånen är pantbrev.

### Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens hus. Avsättning till yttre underhåll ska ske enligt underhållsplanen. Avsättning har skett med 40 kr per kvm BOA. Bedömningen är att det är helt nybyggda hus och att behovet av yttre underhåll bedöms som lågt de första åren.

### Kapitalkostnader

Avskrivningar, 1 435 764 kr per år

Avskrivningar sker enligt en komponentuppdelad teknisk underhållsplan för byggnad. Föreningen avser att tillämpa K3-regelverket som avskrivningsmetod med nyttjandeperiod om 15-100 år.

Föreningens driftkostnader	Kr/år	Kr/BTA
Avfallstaxa	26 160	16
Vatten- och avlopp	17 490	10
Fastighetsförsäkring inkl. bostadsrätts-		
tillägg och styrelseansvar	35 000	21
Ekonomisk förvaltning	18 750	11
Övrigt	10 000	6
Fiber och bredband	52 020	31
<b>Summa</b>	<b>159 420</b>	<b>95</b>

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

Bostadsrättshavares driftkostnader	Kr/år	Kr/månad
El för uppvärmning och hushållsel (beräknat		
på en förbrukning om 12 000 kWh/år	24 527	2 044
Kabel-TV abonnemang	300	25
Hemförsäkring	2 648	221
<b>Summa</b>	<b>27 475</b>	<b>2 290</b>

### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgift utgår inte under de 15 första åren. Fr o m år 16 beräknas skatten uppgå till 183 555 kronor.

### E. Beräknade löpande intäkter

Årsavgifter	
Bostäder	1 055 940
<b>Summa beräknade intäkter år 1</b>	<b>1 055 940</b>

## F. Resultat- och kassaflödesprognos

Resultatprognos	Kr/år	Nyckeltal 1)
<b>Intäkter</b>		
Årsavgifter	1 055 940	710
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 055 940</b>	<b>710</b>
<b>Kostnader</b>		
Driftskostnader	- 159 420	- 107
Ränta	- 651 000	- 438
Avskrivningar	- 1 435 764	- 965
<b>Summa kostnader</b>	<b>- 2 246 184</b>	<b>- 1 510</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>- 1 190 244</b>	<b>- 800</b>
Avsättning till underhållsfond	- 59 520	- 40
<b>Kassaflödesprognos</b>		
Summa intäkter	1 055 940	710
Summa kostnader	- 2 246 184	- 1 510
Återföring avskrivningar	1 435 764	769
Kassaflöde från löpande drift	245 520	165
Amorteringar	- 186 000	- 125
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>59 520</b>	<b>40</b>
<b>Area upplåten med bostadsrätt</b>		
Bostadsarea	1 488	

1) kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt

## G. Nyckeltal

	Per upplåten BOA
Insatser och upplåtelseavgift	75 403
Driftskostnader	107
Årsavgift	710
Kassaflöde	40





## J. Kassaflödesprognos

Kassaflödesprognos	1	2	3	4	5	6	11	16
Summa Intäkter	1 055 940	1 077 059	1 098 600	1 120 572	1 142 983	1 165 843	1 287 185	1 421 156
Summa Kostnader	- 2 246 184	- 2 242 862	- 2 239 605	- 2 236 412	- 2 233 285	- 2 230 227	- 2 215 996	- 2 203 672
Återföring avskrivningar	1 435 764	1 435 764	1 435 764	1 435 764	1 435 764	1 435 764	1 435 764	1 435 764
Kassaflöde från löpande drift	245 520	269 960	294 759	319 924	345 462	371 381	506 953	653 248
Amorteringar	- 186 000	- 186 000	- 186 000	- 186 000	- 186 000	- 186 000	- 186 000	- 186 000
Summa kassaflöde	59 520	83 960	108 759	133 924	159 462	185 381	320 953	467 248
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	59 520	83 960	108 759	133 924	159 462	185 381	320 953	467 248
Avskrivningar + avsättningar till underhållsfond	1 495 284	1 496 474	1 497 689	1 498 927	1 500 190	1 501 479	1 508 319	1 515 870

## K. Känslighetsanalys

Känslighetsanalys	1	2	3	4	5	6	11	16
År								
Nettoaavgift enligt prognos	1 055 940	1 077 059	1 098 600	1 120 572	1 142 983	1 165 843	1 287 185	1 421 156
Om ränta								
Årsavgift om samma inflation men ränta +1%-enhet	1 241 940	1 261 199	1 280 880	1 300 992	1 321 543	1 342 543	1 454 585	1 579 256
Årsavgift om samma inflation men ränta +2%-enhet	1 427 940	1 445 339	1 463 160	1 481 412	1 500 103	1 519 243	1 621 985	1 737 356
Årsavgift om samma inflation men ränta -1%-enhet	869 940	892 919	916 320	940 152	964 423	989 143	1 119 785	1 263 056
Om inflation								
Årsavgift om samma ränta men inflation +1%-enhet	1 062 508	1 083 758	1 105 434	1 127 542	1 150 093	1 173 095	1 295 192	1 429 996
Årsavgift om samma ränta men inflation +2%-enhet	1 064 698	1 085 992	1 107 711	1 129 866	1 152 463	1 175 512	1 297 860	1 432 943
Årsavgift om samma ränta men inflation -1%-enhet	1 058 129	1 079 292	1 100 878	1 122 895	1 145 353	1 168 260	1 289 854	1 424 103

## L. Särskilda förhållanden

1. Bostadsrättshavarna skall erlagga insats och upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgifter, överlåtelseavgifter och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.

2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättningar till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften uttas efter varje lägenhets andelstal. Andelstalet är hänförligt till varje lägenhetsyta i föreningen. Månadsavgiften skall erläggas månadsvis i förskott.

3. Det åvilar varje bostadsrättshavare att själva ombesörja abonnemang för el, telefon, tv-abonnemang och hemförsäkring för sin individuella lägenhet.

Bostadsrättshavare skall sköta fastigheten, skötsel och teknisk förvaltning.

Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad, till det inre underhållet, hålla lägenheten i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Detta åtagande gäller även lägenheternas förråd, altaner och uteplatser som ingår i upplåtelsen.

4. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavare erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Bostadsrättsinnehavare skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten.

5. Angiven boarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Avvikelse påverkar inte fastställda insatser.

6. Juridiska personer kan beviljas medlemskap i föreningen. Maximalt kan 17 %, två enheter, av samtliga lägenheter eller lägenhetsyta ägas av juridiska personer. Alla medlemmar äger rätt att uthyra sin lägenhet i andrahand. Uthyrning i andrahand får inte inverka på möjligheten att tillsätta en fullsatt styrelse för föreningen. Andrahandshyresgäster skall följa föreningens ordningsregler.

7. Föreningen övertar förvaltningen i samband med att husen är slutbesiktigade och klara och att tillträde har skett.

Säljaren skall under tiden fram till tillträdet svara för samtliga ränte-, drifts-, och underhållskostnader samt försäkring av fastigheterna. Årsavgiften/hyror tillfaller säljaren oavkortat under denna period, förutom den del som avsätts till amortering och yttre fond.

Stockholm den 20 juni 2022

Undertecknas av samtliga styrelseledamöter



Victor Lindblom



Annika Lindblom



Jacob Ernlöthsson

### **Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen**

Undertecknade vilka, för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen, granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Vindsateljén*, organisationsnummer 769630-5403, får härmed avge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en beräknad kostnad.

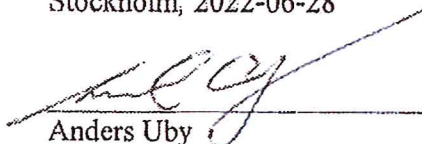
De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning att besöka fastigheten.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen, som är daterad 2022-06-20, gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

Stockholm, 2022-06-28

  
Anders Uby

  
Kristofer Björk

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

#### ***Vid granskningen har följande handlingar varit tillgänglig***

Andelsöverlåtelseavtal, VLI Invest AB, Projektbolaget KV 1 AB och BE Effektiv Ekonomi AB, 2022-03-01  
Bankoffert, Danske Bank, 2022-05-31  
Beräkningar taxebundna kostnader och hemförsäkring  
Beräkningar taxeringsvärden, 2022-06-20  
Bygglov, Stockholms Stad, 2021-10-14  
Ekonomisk plan  
Entreprenadkontrakt, diverse entreprenörer, 2022-04 - 2022-05  
Fusionsplan, Brf Väggen 29 B, 2022-05-25  
Förbindelse osålda bostadsrätter, Projektbolaget KV 1 AB och VLI Invest AB, 2022-06-16  
Intygsgiven kostnadskalkyl, 2021-11-30  
Registreringsbevis, Brf Vindsateljén, 2022-06-15  
Revisorsyttrande över fusionsplan, Fredrik From, Bakertilly, 2022-05-30  
Ritningar och situationsplan  
Stadgar registrerade 2022-05-17  
Startbesked, Stockholms stad, 2022-03-21  
Underlag komponentavskrivningar  
Utdrag ur Fastighetsregistret, Stockholm Väggen 4, 5, 6, 7, 35, 36, 2022-06-15