

# Bostadsrättsföreningen Konstharts

Nacka kommun  
769639-0975

## Ekonomisk plan

2022-01-24

A. Allmänna förutsättningar	Sid 2
B. Beskrivning av fastigheten	Sid 2-5
C. Kostnader för Föreningens förvärv	Sid 6
D. Finansieringsplan	Sid 7
E. Beräkning av Föreningens kostnader år 1	Sid 7-8
F. Beräkning av Föreningens intäkter år 1	Sid 8-9
G. Underhållsplan och avsättningsplan för fastighetsunderhåll	Sid 10
H. Ekonomisk prognos år 1 - 11, 16	Sid 11
I. Känslighetsanalys och nyckeltal	Sid 12
J. Särskilda förhållanden	Sid 13
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	Bilaga

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Konstharts med säte i Nacka kommun har registrerats hos Bolagsverket 2020-10-07. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för boende om inte annat särskilt avtalas, och i förekommande fall lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. En upplåtelse av bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus jämte tillhörande utrymmen. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

Föreningen uppför 56 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt samt omgivande finplanerad mark på fastigheten Sicklaön 83:41 belägen i Nacka kommun.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske efter Bolagsverkets tillstånd, vilket bedöms ske mellan januari och mars 2022.

Inflyttning/tillträde beräknas till augusti och september 2022.

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 på kostnader enligt upprättat entreprenadavtal med TL BYGG AB, på upprättade avtal för projektledning och försäljning samt på köp av fastigheten Sicklaön 83:41, Nacka kommun genom förvärv av samtliga aktier i Atrium Ljungberg kv. 2 AB. Aktiebolaget har därefter sålt marken till föreningen genom underprisöverlåtelse (bokfört värde). Föreningen redovisar marken till, för vid tidpunkten, åsatt värde. Markens värde har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Latent skatt är beräknad till 21 017 000 kr. Bokföringsmässigt värderas skatten till 0 kr.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på, bedömningar vid tiden för planens upprättande, kända förhållanden och avser förhållanden efter att slutlig finansiering har skett i Svenska Handelsbanken AB.

Bygglov har erhållits 2020-08-26.

Insatsgarantiförsäkring kommer att tecknas för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. 2 § 2p bostadsrättslagen.

Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten är belägen i Nacka kommun,

**Fastighetsbeteckning:**

Sicklaön 83:41

**Areal:**

1 479 m<sup>2</sup>

Fastigheten innehas med äganderätt.

Adresser: Sickla Industriväg 20, 22, 24, 26, 28 och Formalingatan 8  
131 54 NACKA

### Fastigheten och byggnadernas utformning

På fastigheten pågår nybyggnation av två flerfamiljshus innehållande 56 lägenheter och tre hyreslokaler, garage samt omgivande finplanerad mark. Fastigheterna kommer att anslutas till kommunens ledningsnät för vatten och dagvatten, avloppsvatten, samt leverantörer av fjärrvärme, fastighetsel och fiber.

Gemesamma utrymmen innehållande garage, undercentral, fläktrum, el/tele-rum, cykelförråd/cykeluppställning, barnvagnsrum/rullstolsförråd, miljörum och lägenhetsförråd

Markanläggningen består av gård med träd, buskar, gräsmatta med tillhörande sandlåda. Upphöjda planteringsytor med corten-stål kantskydd. Utemöbler och fasta cykelparkeringsplaster. Gård ansluter till allmän väg genom en trappa.

Husen är placerade på sådant sätt att ändamålenlig samverkan kan ske.

#### Areor

Boarea: c:a 3 579 m<sup>2</sup>

Lokalarea: c:a 270 m<sup>2</sup>

Planerad verksamhet i lokalerna är butik/kontor.

Lägenhets- och lokalfördelning, se sammanställningen.

#### Förråd

Lägenhetsförråd till samtliga lägenheter är belägna i källarplan och ingår i bostadsrätten.

#### Parkering

Parkeringsplatser, 29 st, finns att hyra genom parkeringsbolag, fördelade på 2 st mopedbilsplatser à 1200 kr/månad, 6 st elladdningsplatser à 1840 kr/månad (elförbrukning tillkommer) och 21 st vanliga parkeringsplatser à 1440 kr/månad. Moms tillkommer på hyran. Verksamheten i garaget kommer att skötas av ett parkeringsbolag.

Servitut, samfällighetsförening och G:A

Förrättning gällande avtalsservitut för dräneringsledning pågår.

## KORTFATTAD BYGGNADS- OCH LÄGENHETSBEKRIVNING

(För detaljerad specifikation se ritning eller bofaktablad)

### BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Plattbärlag med pågjutning. Innerväggar av skalväggar och ytterväggar av stålpelare integrerade i utfackningsväggar
Balkonger	Betong
Balkongfronter	Räcke av aluminium
Ytterväggar	Utfackningsväggar med integrerade stålpelare
Ytskikt yttervägg	Putsad fasad. I hus A tegel på sockelvåning mot gata
Mellanbjälklag	Betong
Yttertak	Papp
Lägenhetsskiljande väggar	Betong/Lättvägg

Lättväggar	Gipsskivor på reglar
Fönster Entrépartier	Träfönster med aluminiumbeklädnad. Stål
Uppvärmning	Fjärrvärme
El	Gruppcentral i lägenhet med jordfelsbrytare och automatsäkringar
Ventilation	Till och frånluftventilation (FTX) Fläktaggregat i källaren, kolfilterfläkt i kök
Fiber	Fiber till lägenhetens multimediaskåp
Uteplats	Betongplattor med omkringliggande plantering Skärmar mellan uteplatser
Förråd	Lägenhetsförråd i källare
Cykelförråd	Cykelförvaring i källare samt på gård
Soprum	Miljörum för hushållssopor, matavfall och källsortering
Garage	Garageplats kan hyras
Postboxar	Placerade i trapphusentréerna
Övriga gemensamma utrymmen	Förråd för rullstolar och barnvagnar i källare eller entré

#### LÄGENHETS BESKRIVNING

##### HALL

Golv	Tvåstavsparkettgolv i mattlackad ek.
Sockel	Vita träsocklar, fabriksmålade
Väggar	Vitmålade
Tak	Vitmålade släta tak. Ventilationsdon i tak.
Inredning	Svart hatthylla. Släta garderobsskåp i omfattning enligt bofaktblad, grågrön. Inredning med hyllplan och klädstång.

##### VARDAGSRUM/KÖK

Golv	Tvåstavsparkettgolv i mattlackad ek
Sockel	Vita träsocklar, fabriksmålade
Väggar	Vitmålade
Tak	Vitmålade släta tak. Ventilationsdon i tak.
Snickerier	Slät lucka i grågrönt. Svarta handtag på skåp/lådor och högskåp.
Arbetsbänk	Svart kompaktlaminat
Stänkskydd	Svart kompaktlaminat
Diskho	Infälld, rostfritt stål
Utrustning	Induktionshäll, kolfilterfläkt, inbyggnadsugn, diskmaskin, kyl, frys alt. kyl/frys – kombi
Övrigt	Extra eluttag placerat i skåp.

**SOVRUM**

Golv	Tvåstavsparkettgolv i mattlackad ek
Sockel	Vita träsocklar, fabriksmålade
Väggar	Vitmålade
Tak	Vitmålade släta tak. Ventilationsdon i tak.
Övrigt	Släta garderobsskåp grågröna i omfattning enligt bofaktablad. Inredning med hyllplan och klädstång.

**KLÄDKAMMARE**

Golv	Tvåstavsparkettgolv i mattlackad ek
Sockel	Vita träsocklar, fabriksmålade
Väggar	Vitmålade
Tak	Vitmålade släta tak. Ventilationsdon i tak.
Inredning	Inredningssystem; bärlister, hängskenor, hyllplan med stång, vita.

**BAD**

Golv	Klinker, "Svart"
Sockel	Lika vägg
Väggar	Helkaklas, "Pearl grey"
Tak	Målat gipsundertak, vitt infällda spotlights med dimmerfunktion. Ventilationsdon i tak.
Övrig inredning	Kommod, grågrön med tvättställ. Tvättmaskin, torktumlare alt kombimaskin. Elansluten handdukstork installeras i samtliga lägenheter med undantag för lgh 3-0901, 3-1001, 3-1101, 3-1201, 3-1301 samt 3-1401 där istället en vattenburen handdukstork/radiator installeras. Värmen i handdukstorken/radiatoren är endast i drift under vinterhalvåret. Svängbar duschvägg i klarglas, golvstående WC, infälld spegel. Arbetsbänk i svart kompaktlaminat, komfortvärme (elslingor i golv) i ståzon.

**WC/DUSCH**

Golv	Klinker, "Svart"
Sockel	Lika vägg
Väggar	Helkaklas, "Pearl grey"
Tak	Målat gipsundertak, vitt. Ventilationsdon i tak.
Övrig inredning	Spegelskåp, svängbar duschvägg i klarglas, golvstående wc-stol.

**ALLMÄNT OM LÄGENHETEN**

Rumshöjd	Standard c:a 2,60. Avvikelser, se bofaktablad
Lägenhetsdörr	Säkerhetsdörr med titthål
Innerdörrar	Vita släta
Dörrfoder	Vita fabriksmålade
Dörrhandtag	Svarta
Fönsterbänk	Grå-svart natursten

*Med reservation för ändringar.*

*Detaljerad beskrivning, bofakta samt ritningar finns tillgängligt hos bostadsrättsföreningens styrelse eller hos entreprenören.*

## C. Kostnader för Föreningens förvärv

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt entreprenad	34 391 250
Överlåtelseavtal mark (transportköp)	100 000 000
Projektledning, försäljning och marknadsföring	48 023 750
Aktiebolagsköp (Köpeskillning - Eget.kap)	153 499 000

---

<b>Summa beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>335 914 000</b>
---	--------------------

### Taxering

---

Taxeringsvärde för byggnader och mark beräknas bli c:a	162 272 200
varav taxeringsvärde för lokaler, garage och mark c:a	10 272 200

---

Det beräknade taxeringsvärdet är beräknat enligt Skatteverkets schablon. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och det av Skatteverket fastställda basvärdet som gäller då värdeåret har fastställts kan förekomma på grund av prisutvecklingen av bostadsrätter i området.

## D. Finansieringsplan

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Lån <sup>1,2</sup>	Bindningstid <sup>2</sup>	Belopp	Offererad ränta		Amortering <sup>2</sup>	Ränta	Kapitalkostnad
			2021-11-11	Kalkylränta			
Lån 1	5 år	21 833 334	1,43%	3,00%	0	655 000	655 000
Lån 2	4 år	21 833 333	1,25%	2,80%	0	611 333	611 333
Lån 3	3 mån	21 833 333	0,84%	1,70%	655 000	371 167	1 026 167
<b>Summa</b>		<b>65 500 000</b>	<b>Snittränta 1,17%</b>	<b>2,50%</b>	<b>655 000</b>	<b>1 637 500</b>	<b>2 292 500</b>
Insatser		263 930 000					
Investeringsmoms <sup>4</sup>		6 484 000					
<b>summa insatser, lån mm</b>		<b>335 914 000</b>					

## E. Beräkning av Föreningens kostnader år 1

<b>Summa kapitalkostnad år 1 enligt ovan</b>	<b>2 292 500</b>
<hr/>	
Fonderingar, driftskostnader och skatter	
Reservering till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar	196 818
Driftskostnader <sup>5</sup> (se specifikation)	1 653 130
Fastighetsskatt/kommunal avgift bostäder <sup>3</sup>	0
Fastighetsskatt lokaler	102 722
<b>Summa utgifter och fonderingar</b>	<b>1 952 670</b>
<b>Summa beräknade årliga utgifter</b>	<b>4 245 170</b>

Anm.: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 procentenhet påverkas årsavgiften i snitt med 183 kr per m2

<sup>1</sup> Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

<sup>2</sup> Låneräntan fastställs slutligt vid färdigställandet av hus i samband med den slutliga finansieringen. Annan bindningstid och uppdelning av lånen än ovan redovisad kan beslutas. Fastighetslånen antas amorteras med 1 % per år.

<sup>3</sup> År 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ingen fastighetsavgift för bostäder. År 16 utgår hel avgift.

Eventuell fastighetsskatt/avgift t o m färdigställandeåret (värdeåret) ingår i projektet.

<sup>4</sup> Lokalerna/garaget kommer att hyras ut till företag med momspliktig verksamhet. Föreningen kommer därför att återfå investeringsmomsen för lokaldelarnas byggkostnad som är beräknad till 6 484 000 kr

### Avskrivning

Värdeminskning av fastigheten beräknas som en rak avskrivning av entreprenadkostnaden, exkl mark, under 120 år. Avskrivningens påverkan på det balanserade resultatet redovisas i den "Ekonomiska prognosen år 1 - 16".

<sup>5</sup> SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER

Kostnadsslag		<u>summa</u>
Uppvärmning Fjärrvärme	400 000	
Fastighetsel	90 000	
Hushålls-El, VV, TV-bredband	408 000	
Kallvatten/Avlopp	90 000	
Hushållsavfall	60 000	
Trädgårdsskötsel	30 000	
Trappstädning	70 000	
Vinterunderhåll	30 000	
Teknisk skötsel	50 000	
Serviceavtal Hiss	30 000	
Serviceavtal Jour	8 000	
Fastighetsförsäkring	80 000	
Parkeringsbolag	40 000	
Övriga fastighetskostnader	80 000	
Styrelsearvoden	70 000	
Revisionsarvoden	25 000	
Förvaltningsarvode	70 000	
Övrig administration	22 130	
	<u>1 653 130</u>	<b>1 653 130</b>
Fastighetsskatt/fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler	102 722	
	<u>102 722</u>	<b>102 722</b>
	<b>Summa kostnader</b>	<b>1 755 852</b>

<sup>5</sup> Kostnader för hushållsel, varmvattenförbrukning debiteras efter förbrukning utöver avgiften som fördelas enligt andelstal. Föreningen har tecknat ett gruppavtal för grundutbud för kabel-tv och fiberanslutning som är obligatoriskt för alla medlemmar. För fler kanaler eller större fiberhastighet, tecknas av medlemmarna själva. Tillkommande kostnad för elförbrukning och varmvatten beräknas till 85 kr/m<sup>2</sup> inkl moms, TV-bredband beräknas till 155 kr/mån inkl moms. Föreningens/bostadsrättshavarens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med anledning av husets/ens utformning, belägenhet och storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från ovan beräknad kostnad.

#### F. Beräkning av Föreningens intäkter år 1

Föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och efter verklig förbrukning av El, varmvatten samt lika belopp per lgh för TV-bredband. Avskrivning av fastigheten ligger inte till grund för beräkning av årsavgiften.

Årsavgifter bostäder		2 385 497 kr
Prel. årsavgift El, VV, TV-bredband		408 333 kr
Hyra lokaler		945 000 kr
Hyra garage	29 platser * 1500 hyra/månad	(summa inkl vakans 3 %) 506 340 kr
<b>summa intäkter</b>		<b>4 245 170 kr</b>

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.

# Lägenhetssammanställning

Lgh-nr	Uteplats/balkong	Rok	BOA, area i m <sup>2</sup>	Andelstal	Insats	Årsavgift exkl EI, VV, TV-bredband	Årsavgift per månad	Prel. årsavgift EI, VV, TV-bredband/mån
1-1001	Uteplats	2	54,0	1,6367	3 620 000	39 043	3 254	538
1-1002	Uteplats	1	26,0	0,7872	2 170 000	18 778	1 565	339
1-1101	Balkong	3	74,5	2,0908	5 120 000	49 876	4 156	683
1-1102	Balkong	1	23,5	0,7255	2 060 000	17 306	1 442	321
1-1103	Balkong	5	112,0	2,8917	7 520 000	68 982	5 749	948
1-1201	Balkong	3	74,5	2,0908	5 270 000	49 876	4 156	683
1-1202	Balkong	1	23,5	0,7255	2 140 000	17 306	1 442	321
1-1203	Balkong	5	112,0	2,8917	7 670 000	68 982	5 749	948
1-1301	Balkong	4	99,5	2,6528	7 270 000	63 283	5 274	860
1-1302	Balkong	5	112,0	2,8917	7 870 000	68 982	5 749	948
1-1401	Balkong	4	99,5	2,6528	7 420 000	63 283	5 274	860
1-1402	Balkong	5	112,0	2,8917	8 170 000	68 982	5 749	948
1-1501	Balkong	4	99,5	2,6528	7 570 000	63 283	5 274	860
1-1502	Balkong	5	112,0	2,8917	8 470 000	68 982	5 749	948
1-1601	Balkong	4	87,0	2,3195	7 170 000	55 332	4 611	771
1-1602	Balkong	4	90,0	2,3995	7 370 000	57 240	4 770	793
2-1001	Uteplats	2	43,5	1,3185	2 970 000	31 453	2 621	463
2-1002	Uteplats	3	71,0	1,9926	4 970 000	47 533	3 961	658
2-1003	Uteplats	1	28,0	0,8644	2 270 000	20 620	1 718	353
2-1101	Balkong	3	67,5	1,8803	4 470 000	44 854	3 738	633
2-1102	Balkong	1	37,0	1,1422	2 870 000	27 247	2 271	417
2-1103	Balkong	1	34,5	1,0651	2 720 000	25 408	2 117	399
2-1104	Balkong	3	71,5	2,0066	5 120 000	47 867	3 989	661
2-1105	Balkong	4	99,0	2,6394	6 820 000	62 963	5 247	856
2-1201	Balkong	3	67,5	1,8803	4 620 000	44 854	3 738	633
2-1202	Balkong	1	37,0	1,1422	2 970 000	27 247	2 271	417
2-1203	Balkong	1	34,5	1,0651	2 820 000	25 408	2 117	399
2-1204	Balkong	3	71,5	2,0066	5 320 000	47 867	3 989	661
2-1205	Balkong	4	99,0	2,6394	6 970 000	62 963	5 247	856
2-1301	Balkong	3	70,0	1,9645	4 770 000	46 863	3 905	651
2-1302	Balkong	2	55,0	1,6670	4 070 000	39 766	3 314	545
2-1303	Balkong	4	89,5	2,3862	6 720 000	56 923	4 744	789
2-1401	Balkong	3	70,0	1,9645	4 920 000	46 863	3 905	651
2-1402	Balkong	2	55,0	1,6518	4 190 000	39 403	3 284	545
2-1403	Balkong	4	89,5	2,3862	6 870 000	56 923	4 744	789
2-1501	Balkong	5	111,5	2,8659	8 720 000	68 366	5 697	945
2-1502	Balkong	3	75,0	2,1048	5 920 000	50 210	4 184	686
3-0901	-	2	43,0	1,2529	3 170 000	29 888	2 491	460
3-1001	-	1	31,5	0,9221	2 210 000	21 996	1 833	378
3-1002	Uteplats	3	43,5	1,3185	3 140 000	31 453	2 621	463
3-1003	Uteplats	2	53,0	1,6064	3 550 000	38 320	3 193	530
3-1101	Balkong	1	29,5	0,9107	2 160 000	21 724	1 810	364
3-1102	Balkong	2	43,5	1,3185	3 240 000	31 453	2 621	463
3-1103	Balkong	2	39,5	1,1972	3 020 000	28 559	2 380	435
3-1104	Balkong	3	67,0	1,8803	4 570 000	44 854	3 738	630
3-1201	Balkong	1	29,5	0,9107	2 240 000	21 724	1 810	364
3-1202	Balkong	3	43,5	1,3185	3 340 000	31 453	2 621	463
3-1203	Balkong	2	39,5	1,1972	3 070 000	28 559	2 380	435
3-1204	Balkong	3	67,0	1,8803	4 690 000	44 854	3 738	630
3-1301	Balkong	1	29,5	0,9107	2 320 000	21 724	1 810	364
3-1302	Balkong	3	43,5	1,3185	3 440 000	31 453	2 621	463
3-1303	Balkong	2	39,5	1,1972	3 210 000	28 559	2 380	435
3-1304	Balkong	3	67,0	1,8803	4 810 000	44 854	3 738	630
3-1401	Balkong	3	74,0	2,0767	5 370 000	49 540	4 128	679
3-1402	Balkong	2	39,5	1,1972	3 400 000	28 559	2 380	435
3-1403	Balkong	3	67,0	1,8803	5 010 000	44 854	3 738	630
Differens				-0,0002				
<b>Summa</b>	<b>56 lgh</b>		<b>3 578,5</b>	<b>100,0000</b>	<b>263 930 000</b>	<b>2 385 497</b>		

Andelstalen är beräknade i relation till area och antal rum.

För lägenheter med uteplatser ingår dessa i upplåtelsen.

Lägenhetsareor är uppmätta enligt ritning.

## Lokaler

Lokal-nr		LOA		Beräknad Hyra/år
		Bottenplan, m <sup>2</sup>	Övrig area, m <sup>2</sup>	
1	Kontor/butik	73,5	0,0	257 250
2	Kontor/butik	68,5	0,0	239 750
3	Kontor/butik	128	0,0	448 000
<b>Summa</b>		<b>270</b>	<b>0,0</b>	<b>945 000</b>

Lokalareor är uppmätta enligt ritning.

## G. Underhållsplan och avsättningsplan för fastighetsunderhåll

Underhållsplan	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Fasad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41 000	0	0	0	0	2 000	0
Tak	0	0	0	0	29 000	0	0	0	0	29 000	0	0	0	0	29 000	0
Invändigt	0	0	0	0	143 000	0	0	0	0	190 000	0	0	0	0	163 000	0
Installationer	0	0	58 000	0	0	58 000	0	0	58 000	0	0	223 000	0	0	181 000	0
<b>Totalt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>58 000</b>	<b>0</b>	<b>172 000</b>	<b>58 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>58 000</b>	<b>260 000</b>	<b>0</b>	<b>223 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>375 000</b>	<b>0</b>

## Avsättningsplan

Avsättningar för föreningens underhåll av fastigheten har beräknats till 55 kr./m2 BOA.  
Årlig uppräkningsfaktor av avsättningen till fonden har beräknats till 5 % p g a prisjusteringar.

Fondförelser	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Fond igående saldo	0	196 818	403 477	562 468	790 309	857 543	1 050 737	1 314 493	1 591 436	1 824 225	1 869 553	2 190 149	2 303 774	2 657 230	3 028 359	3 043 045
Årets avsättning	196 818	206 658	216 991	227 841	239 233	251 195	263 754	276 942	290 789	305 329	320 595	336 625	353 456	371 129	389 685	409 169
Årets underhåll	0	0	-58 000	0	-172 000	-58 000	0	0	-58 000	-260 000	0	-223 000	0	0	-375 000	0
<b>Fond utgående saldo</b>	<b>196 818</b>	<b>403 477</b>	<b>562 468</b>	<b>790 309</b>	<b>857 543</b>	<b>1 050 737</b>	<b>1 314 493</b>	<b>1 591 436</b>	<b>1 824 225</b>	<b>1 869 553</b>	<b>2 190 149</b>	<b>2 303 774</b>	<b>2 657 230</b>	<b>3 028 359</b>	<b>3 043 045</b>	<b>3 452 214</b>

## H. Ekonomisk prognos år 1 - 11, 16

## Bostadsrättsföreningen Konstharts

769639-0975

## Antagna parametrar:

	År 1 - 3	År 4 - 16	Taxering		2028		2029		2030		2031		2032		2033		2038		
	2,50%	3,22%	Beräknad taxering bostäder	Beräknad taxering lokaler	152 000 000 kr	10 272 200 kr	2 686 457	2 740 186	2 794 990	2 850 890	2 907 908	2 964 916	3 021 924	3 078 932	3 135 940	3 192 948	3 249 956	3 306 964	
	0,25%	0,25%	Beräknad taxering lokaler	Skattensats lokaler	1 %	102 722 kr	4 556 195	4 806 457	5 056 819	5 307 179	5 557 539	5 807 899	6 059 259	6 310 619	6 561 979	6 813 339	7 064 699	7 316 059	7 567 419
	2,00%	2,00%	Beräknad taxering lokaler	Beräknad fastighetskatt lokaler	1 %	102 722 kr	4 556 195	4 806 457	5 056 819	5 307 179	5 557 539	5 807 899	6 059 259	6 310 619	6 561 979	6 813 339	7 064 699	7 316 059	7 567 419

## Kapitalkostnader

Ränta lån (snitt)

Ränta på kassan

Driftkostnadsutveckling

Avgiftshöjning bostäder

Kommunal avgift bostäder<sup>1)</sup>

Kommunal avgift lägenheter i flerbostadshus

Avgiftsbefrielse gäller för åren 1 - 15

Från år 16 utgår hel avgift.

\*(Avgifterna justeras årligen enligt inkomstbasbeloppet)

## Likviditetsplan År

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2038
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
<b>Inbetalning</b>												
Årsavgifter bostäder	2 385 497	2 433 207	2 481 871	2 531 509	2 582 139	2 633 781	2 686 457	2 740 186	2 794 990	2 850 890	2 907 908	3 210 565
Prel. årsavgift EI, VV, TV-bredband	408 333	416 499	424 829	433 326	441 992	450 832	459 849	469 046	478 427	487 995	497 755	549 562
Lokalhyror	945 000	963 900	983 178	1 002 842	1 022 898	1 043 356	1 064 223	1 085 508	1 107 218	1 129 362	1 151 950	1 271 846
Garagehyra	506 340	506 340	506 340	506 340	506 340	506 340	506 340	506 340	506 340	506 340	506 340	506 340
Övriga räntetäckter	0	492	1 125	1 902	2 825	3 708	4 557	5 377	6 176	6 958	7 730	11 662
<b>Summa inbetalningar</b>	<b>4 245 170</b>	<b>4 320 438</b>	<b>4 397 344</b>	<b>4 475 918</b>	<b>4 556 195</b>	<b>4 638 018</b>	<b>4 721 426</b>	<b>4 806 457</b>	<b>4 893 150</b>	<b>4 981 545</b>	<b>5 071 682</b>	<b>5 549 974</b>
<b>Utbetalning</b>												
Räntekostnad	1 637 500	1 621 125	1 604 750	1 588 375	1 647 456	1 704 965	1 760 902	1 815 267	1 868 060	1 919 281	1 968 930	2 193 595
Drift	1 653 130	1 686 193	1 719 916	1 754 315	1 789 401	1 825 189	1 861 693	1 898 927	1 936 905	1 975 643	2 015 156	2 224 895
Fastighetsavgift lägenheter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	109 960
Fastighetskatt lokaler	102 722	104 776	106 872	109 009	111 190	113 413	115 682	117 995	120 355	122 762	125 218	138 250
Amortering lån	655 000	655 000	655 000	655 000	655 000	655 000	655 000	655 000	655 000	655 000	655 000	655 000
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>4 048 352</b>	<b>4 067 094</b>	<b>4 086 538</b>	<b>4 106 699</b>	<b>4 203 047</b>	<b>4 298 567</b>	<b>4 393 277</b>	<b>4 487 189</b>	<b>4 580 320</b>	<b>4 672 687</b>	<b>4 764 304</b>	<b>5 321 701</b>
<b>KASSA ACKUMULERAD</b>	<b>196 818</b>	<b>450 162</b>	<b>760 967</b>	<b>1 130 186</b>	<b>1 483 334</b>	<b>1 822 785</b>	<b>2 150 994</b>	<b>2 470 202</b>	<b>2 783 032</b>	<b>3 091 890</b>	<b>3 399 269</b>	<b>4 892 961</b>
<b>KASSA/ÅR</b>	<b>196 818</b>	<b>253 344</b>	<b>310 805</b>	<b>369 219</b>	<b>353 148</b>	<b>339 451</b>	<b>328 150</b>	<b>319 268</b>	<b>312 830</b>	<b>308 858</b>	<b>307 378</b>	<b>228 273</b>
Lån	65 500 000	64 845 000	64 190 000	63 535 000	62 880 000	62 225 000	61 570 000	60 915 000	60 260 000	59 605 000	58 950 000	55 675 000
Årsavgifter per m2	781	796	812	829	845	862	879	897	915	933	952	1 051
Procentuell höjning	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Höjning / månad o lgh (l snitt)	0	71	72	74	75	77	78	80	82	83	85	94
<b>Avskrivning *</b>	<b>2 099 463</b>	<b>2 099 463</b>	<b>2 099 463</b>	<b>2 099 463</b>	<b>2 099 463</b>	<b>2 099 463</b>	<b>2 099 463</b>	<b>2 099 463</b>	<b>2 099 463</b>	<b>2 099 463</b>	<b>2 099 463</b>	<b>2 099 463</b>
Årets resultat efter avskrivning	-1 444 463	-1 397 777	-1 350 649	-1 303 084	-1 330 547	-1 356 206	-1 380 067	-1 402 136	-1 422 422	-1 440 933	-1 457 679	-1 625 359
Årets reservering till yttre fond	-196 818	-206 658	-216 991	-227 841	-239 233	-251 195	-263 754	-276 942	-290 789	-305 329	-320 595	-409 169
Yttre fond (ackumulerat efter utnyttjande av fond)	196 818	403 477	562 468	790 309	857 543	1 050 737	1 314 493	1 591 436	1 824 225	1 869 553	2 190 149	3 452 214
<b>Balanserat resultat (ackumulerat)</b>	<b>-1 641 280</b>	<b>-3 245 715</b>	<b>-4 813 355</b>	<b>-6 344 280</b>	<b>-7 914 060</b>	<b>-9 521 461</b>	<b>-11 165 283</b>	<b>-12 844 361</b>	<b>-14 557 572</b>	<b>-16 303 833</b>	<b>-18 082 108</b>	<b>-27 530 856</b>

\*) Enligt gällande redovisningsregler skall avskrivningar ske enligt en rak avskrivningsplan under den beräknade ekonomiska livslängden. Den ekonomiska livslängden är beräknad till 120 år vilken inte behöver ha något med den faktiska livslängden att göra då fastigheten skall underhållas löpande. Avskrivningarna kan periodvis resultera i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet. Avskrivningsunderlaget uppgår till 251 935 500 kr

# I. Känslighetsanalys och nyckeltal

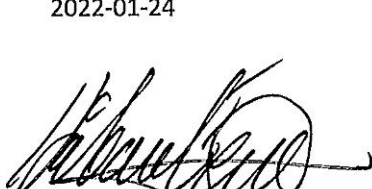
År	1 2023	2 2024	3 2025	4 2026	5 2027	6 2028	11 2033	16 2038
Årsavgift om:								
Kalkylens inflationsnivå och								
1. Antagen räntenivå (Årsavgift/m2 BOA)	2 793 830 (781)	2 849 706 (796)	2 906 700 (812)	2 964 834 (829)	3 024 131 (845)	3 084 614 (862)	3 405 663 (952)	3 760 127 (1 051)
2. Antagen räntenivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)	3 448 830 (964)	3 498 156 (978)	3 548 600 (992)	3 600 184 (1 006)	3 652 931 (1 021)	3 706 864 (1 036)	3 995 163 (1 116)	4 316 877 (1 206)
3. Antagen räntenivå +2% (Årsavgift/m2 BOA)	4 103 830 (1 147)	4 146 606 (1 159)	4 190 500 (1 171)	4 235 534 (1 184)	4 281 731 (1 197)	4 329 114 (1 210)	4 584 663 (1 281)	4 873 627 (1 362)
5. Antagen räntenivå -1% (Årsavgift/m2 BOA)	2 138 830 (598)	2 201 256 (615)	2 264 800 (633)	2 329 484 (651)	2 395 331 (669)	2 462 364 (688)	2 816 163 (787)	3 203 377 (895)
Kalkylens räntenivå och								
3. Antagen inflationsnivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)	2 810 361 (785)	2 866 568 (801)	2 923 899 (817)	2 982 377 (833)	3 042 025 (850)	3 102 865 (867)	3 425 814 (957)	3 782 376 (1 057)
9. Antagen inflationsnivå +2% (Årsavgift/m2 BOA)	2 826 892 (790)	2 900 292 (810)	2 975 665 (832)	3 053 068 (853)	3 132 554 (875)	3 214 184 (898)	3 656 608 (1 022)	4 162 264 (1 163)
10. Antagen inflationsnivå +3% (Årsavgift/m2 BOA)	2 843 423 (795)	2 934 346 (820)	3 028 450 (846)	3 125 852 (874)	3 226 676 (902)	3 331 048 (931)	3 910 954 (1 093)	4 601 741 (1 286)
Nyckeltal (snitt) per m2 BOA år 1								
Anskaffningskostnad (BTA)	60 351 kr							
Anskaffningskostnad	93 870 kr							
Insats	73 754 kr							
Lån	18 304 kr							
Årsavgifter	781 kr							
Drift	462 kr							
Belåningsgrad	19,50 %							
Amortering	183 kr							
Avsättning yttre fond	55 kr							
Avskrivning	587 kr							
Kassaflöde	55 kr							
Enskilda årsavg. efter förbrukning c:a	114 kr							

2022021700452

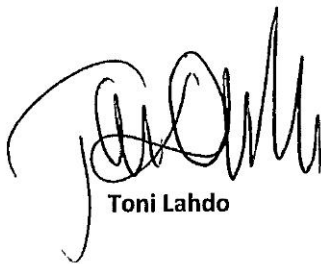
## J. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift, överlåtelseavgift och avgift för andrahandsuthyrning kan uttas efter styrelsens beslut.
2. Varje lägenhet utrustas med mätare för enskild förbrukning av hushållsel och individuell mätning av uppvärmt vatten belägna enl. ritning.  
  
Kallvattenförbrukning och övriga driftskostnader etc. debiteras enligt lägenhetens andelstal och ingår i årsavgiften.
3. Några andra avgifter än de redovisade utgår ej, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Styrelsen har uppdraget att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick enligt föreningens stadgar. För uteplats i anslutning till lägenhet ingår denna i upplåtelsen om det framgår av upplåtelseavtalet (se bofaktablad el. motsvarande för storlek och utformning).
5. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavarna hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

2022-01-24



Håkan Erson



Toni Lahdo



Åsa Lennmor

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 20122-01-24 för bostadsrättsföreningen Konstharts, org. nr: 769639-0975.

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

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

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

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

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.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

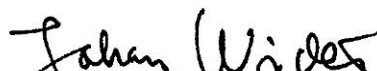
Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld

Stockholm 2022-01-25



.....  
Björn Olofsson  
Civ. Ing.  
Bertilsbergsvägen 13  
181 57 Lidingö



.....  
Johan Widén  
Civ. ing.  
BRFexperterna M&J AB  
Strandbergsgatan 61<sup>3tr</sup>  
112 17 STOCKHOLM

## Bilaga till granskningsintyg dat 2022-01-25 för Brf Konstharts

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2020-10-07
2. Registreringsbevis	2021-10-04
3. Kreditoffert Handelsbanken	2021-11-11
4. Servisutredning Nobelberget	2017-04-11
5. Sammanställning av taxeringsvärdesberäkning	2021-12-16
6. Beräkning av latent skatt	2022-01-18
7. Transportköp	2021-12-06
8. Underrättelse om avslutad förrättning	2019-06-11
9. Bygglovsbeslut	2020-08-26
10. Underhållsplan	odaterad
11. Information från kontrollansvarig	2021-12-21
12. Beräkning av investeringskostnad för garage	Odaterad
13. Beställning fas 2	2021-06-30
14. Diverse bekräftelser	2022-01-18
15. Aktieöverlåtelseavtal med bilagor	2021-12-06
16. Bekräftelse av BTA	2022-01-24
17. Strategiskt partneringsavtal	2021-06-07
18. Tillägg till strategiskt partneringsavtal	2021-06-11
19. Bekräftelse av lokalhyror	2022-01-20

2022021700455

Ju