

**Ekonomisk plan för  
Bostadsrättsföreningen Fridstaden  
org.nr. 769632-8462**



## Innehåll

<b>1</b>	<b>Allmänna förutsättningar.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beskrivning av fastigheter.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Byggnadsbeskrivningen .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Finansieringsplan .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Förvärvskostnader .....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Beräkning av föreningens årliga kostnader .....</b>	<b>6</b>
6.1	<i>Kapitalkostnader .....</i>	6
6.2	<i>Driftskostnader.....</i>	6
6.3	<i>Fastighetsskatt/fastighetsavgift .....</i>	6
6.4	<i>Avsättning till fond för yttre underhåll.....</i>	7
<b>7</b>	<b>Avskrivningar.....</b>	<b>7</b>
7.1	<i>Föreningens årliga intäkter .....</i>	7
<b>8</b>	<b>Ekonomisk prognos.....</b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Ekonomisk känslighetsanalys.....</b>	<b>9</b>
9.1	<i>Scenario 1.....</i>	9
9.2	<i>Scenario 2.....</i>	10
9.3	<i>Scenario 3.....</i>	11
9.4	<i>Scenario 4.....</i>	12
9.5	<i>Scenario 5.....</i>	13
<b>10</b>	<b>Lägenhetsförteckning.....</b>	<b>14</b>
<b>11</b>	<b>Särskilda förhållanden .....</b>	<b>16</b>

# 1 Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Fridstaden, 769632-8462, registrerades den 7 september 2016 av Bolagsverket. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och 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 på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare av fastigheterna Värmdö Torsby 1:205, 1:207, 1:357, 1:47, 1:434, 1:435, 1:46, 1:206 och 1:437 i Värmdö kommun. Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen har förvärvat samtliga aktier i de bolagen som ägde fastigheterna. Föreningen har sedan förvärvat fastigheterna från bolagen för av bolagen bokfört värde. Överskott i bolagen kommer att delas ut till föreningen och därefter kommer bolagen att likvideras.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Lägenheterna 1-18, etapp 1, är klara, lägenheterna 19-27, etapp 2, kommer att börja upplåtas när den ekonomiska planen blir registrerad hos Bolagsverket, vilket beräknas ske under september 2023. Produktion av bostadsrätterna i etapp 2 påbörjades under november/december 2022, inflyttning beräknas ske från och med september 2023 och samtliga lägenheter ska vara klara kvartal 4 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens kommande verksamhet. Uppgifterna och uppskattningar i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande. Ekonomiska planen kommer att ligga till grund för upplåtelseavtal med bostadsköpare i enlighet med 4 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614).

För det fall summan av upplåtelseavgifter och insatser avviker mot den som upptagits i denna ekonomiska planen, förändras köpeskillingen för aktierna i bolagen och därmed anskaffningskostnaden i motsvarande mån. Att anskaffningskostnaden och upplåtelseavgifterna kan komma att justeras ska inte påverka årsavgifterna. Den slutliga årsavgiften är avhängig av slutplacering av föreningens lån och driftkostnader och kan eventuellt justeras.

Varje bostadsrättshavare innehar egen vattenmätare för VA. Varje bostadsrättshavare ombesörjer själv abonnemang för el, TV och internet. Varje lägenhet skall tillförsäkras en parkeringsplats som skall ingå i årsavgiften. Varje bostadsrättshavare ansvarar för snöröjning på mark/parkeringsplats som ingår i upplåtelsen eller innehas med nyttjanderätt. Varje lägenhet kommer att anslutas till fiber för internet. Anslutningsavgift för fiber faktureras köparen. Anslutningstidpunkten är avhängig av leverantören/installatören. Abonnemangsavgiften för fiber betalas av bostadsrättshavaren.

## 2 Beskrivning av fastigheter

Kommun	Värmdö
Typkod	Lägenheter/småbostadsenhet
Fastighetsbeteckningen Värmdö Torsby och tomtarea	1:205, 2 488 kvm 1:207, 2 597 kvm 1:357, 2 123 kvm 1:47, 2 629 kvm 1:434, 2411 kvm 1:435, 2 582 kvm 1:46, 2 319 kvm 1:206, 3 294 kvm 1:437, 2 746 kvm Totalt 9 fastigheter
Ägandestatus	Äganderätt
Försäkring	Fastigheten kommer att försäkras till fullvärde. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

## 3 Byggnadsbeskrivningen

Byggnadsår	2022 lägenheter 1-18, 2023 lägenheter 19-27
Byggnadstyp	på varje tomt ska det finnas ett parhus med 2 lägenheter och ett studiohus
Boyta (BOA)	2 829,6 kvm
Antal bostadsrättslägenheter	27, varav 18 parhuslägenheter och 9 studiohus
Antalet parkeringsplatser	27 parkeringsplatser
Förråd	kallt förråd, ca 3 kvm per lägenhet, totalt ca 54 kvm
Källarvåning	Nej
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Trä
Ytterväggar	Trä
Bjälklag	Trä
Yttertak	Betongpannor
Altaner	Trä
Fönster	Trä
Uppvärmning	Parhuslägenheter frånluftsvärmepump Nibe 730 eller liknande Studiohus elgolvvärme i bottenvåning och luftvärmepump på övervåning

Vatten/avlopp	Anslutet till kommunalt VA-nät
Ventilation	Parhuslägenheter frånluftsvärmepump med tilluft i yttervägg
	Studiohus mekanisk frånluft i badrum, tilluft i fasad
Söphantering	Sopkärl med uppställningsplats
<u>Lägenheter</u>	
Vitvaror	Siemens eller liknande
Invändiga väggar	Målade
Invändigt tak	Gipsplank
Golv	Ekparkett
Badrum	Helkallade väggar och klinker på golv
Tvättstuga	Varje parhuslägenhet har tvättstuga, i studiohus finns tvättmaskin

## 4 Finansieringsplan

Insatser bostadsrätter	74 280 000
Upplåtelseavgifter	34 865 000
Lån	35 370 000
<b>Summan</b>	<b>144 515 000</b>

## 5 Förvärvskostnader

Förvärv av fastigheter, skatter, totalentreprenad för uppförande av byggnaderna ink markentreprenad, anslutningskostnader och övriga kostnader	144 495 000
Kassa i bostadsrättsföreningen	20 000
<b>Summa</b>	<b>144 515 000</b>

Anskaffningskostnad är 51 073 per kvm BOA.

## 6 Beräkning av föreningens årliga kostnader

### 6.1 Kapitalkostnader

Lån	35 370 000
Ränta 4,3 %	1 520 910
Räntefond	-154 000
Amortering	0
Faktiska räntekostnader år 1-2	1 366 910

\*<sup>1</sup> Föreningslån motsvarar 12 500 kr per kvm BOA. Kalkylränta är 4,3 %, 2-årigt lån. Lånet är amorteringsfritt år 1-3 och amorteras från år 4 med 294 750 kr, lånet amorteras på 120 år. Vid avrop av lån kan amorteringsvillkoren ändras. Föreningen har räntefond år 1-2 om 154 000 kr per år.

### 6.2 Driftskostnader

Försäkring	64 000
Ekonomisk förvaltning	44 000
Löpande underhåll	14 148
Renhållning	30 000
Avgift samfällighetsförening	75 825
<b>Summa</b>	<b>227 973</b>

Driftkostnaden för år 1 uppgår till 81 per kvm BOA som ingår i månadsavgiften. Utöver månadsavgift tillkommer för varje bostadsrättshavare att betala för VA, el, tv och internet för sin lägenhet. Alla lägenheter har undermätning för vatten. Föreningen debiterar bostadsrättshavare efter förbrukning och självkostnad för föreningen. Ett normalt hushåll förbrukar ca 3 kubikmeter per person och månad i hushållet. Varje hushåll ansvarar själv för snöröjning av mark och parkeringsplats som ingår i upplåtelsen eller innehas med nyttjanderätt. Anslutningsavgift och abonnemangsavgift för fiber betalas av bostadsrättsinnehavaren.

### 6.3 Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Fastigheterna har ännu inte åsatts ett taxeringsvärde. Fastigheternas taxeringsvärde har i stället uppskattas med hjälp av Skatteverkets anvisningar för beräkning av taxeringsvärde. Taxeringsvärdet har beräknats för fastigheterna till 52 300 000 kronor.

Fastighetsskatten är 9 287\*2 per fastighet och år, totalt 9 fastigheter. För nybyggnation uttas ingen fastighetsskatt de första 15 åren räknat från år 2022.

**Kommunal fastighetsavgift\* 0**

\*Husen är befriat från fastighetsskatt i 15 år från år 2022 räknat. Från år 2037 betalar föreningen en fastighetsskatt om 24 999 kronor per fastighet uppräknat med inflation om 2 % under förutsättning att ingen ändring av beskattning sker.

#### 6.4 Avsättning till fond för yttre underhåll

I avvaktan på antagen underhållsplan görs fondavsättning med 20 kr/kvm och år. Detta skall utgöra föreningens underhållsfond. Medlemmarna har underhållsansvaret för inre underhåll av bostadsrättslägenheten.

**20 kr/kvm x 2 829,6 kvm**

**56 592 kronor**

### 7 Avskrivningar

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaderna. Redovisningsmetod K3 kommer att tillämpas för föreningen varför avskrivningen kommer att redovisas som negativt resultat men att föreningen uppnår ett positivt kassaflöde. Entreprenadkostnaden beräknas att uppgå till 99 000 000 kronor. Avskrivningen kommer att differentieras mellan olika byggnadsdelar samt nyttjandeperiod enligt nedan vilket innebär att avskrivningen kommer att bli 1 % per år.

Byggnadsdel	Andel (%)	Nyttjandeperiod (år)
Stomme och grund	70 %	200
Rör, värme, ventilation	10 %	50
El	3 %	40
Fasad	5 %	50
Fönster	5 %	50
Yttertak	7 %	40
	100%	

**Summa beräknad årlig avskrivning är 990 000 kronor**

#### 7.1 Föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter.

Årsavgifter	1 651 475
Parkering uthyrning	0
<b>Summa</b>	<b>1 651 475</b>

## 8 Ekonomisk prognos

Föreningens likviditet utgår från kalkylens antaganden. Hur förändras avgiften per kvm om inflationen ökar med 2 % på driftkostnader och yttre underhåll, banklåneränta är 4,3 % år 1 och 5 % från år 3. Amortering av lån är 0 kr år 1-3 och 294 750 kr från år 4. Räntefond om 154 000 kr år 1 och 2. Fastighetsavgift betalas från och med år 16.

<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR</b>	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>	<b>År 6</b>	<b>År 7</b>	<b>År 8</b>	<b>År 9</b>	<b>År 10</b>	<b>År 11</b>	<b>År 16</b>
Räntekostnad	1 366 910	1 366 910	1 768 500	1 768 500	1 753 763	1 739 025	1 724 288	1 709 550	1 694 813	1 680 075	1 665 338	1 591 650
Amortering	0	0	0	294 750	294 750	294 750	294 750	294 750	294 750	294 750	294 750	294 750
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	224 983
Driftkostnader	227 973	232 532	237 183	241 927	246 765	251 701	256 735	261 869	267 107	272 449	277 898	306 822
Avsättning till yttre fond	56 592	57 724	58 878	60 056	61 257	62 482	63 732	65 006	66 307	67 633	68 985	76 165
<b>Summa årliga utbetalningar</b>	<b>1 651 475</b>	<b>1 657 166</b>	<b>2 064 561</b>	<b>2 365 233</b>	<b>2 356 535</b>	<b>2 347 958</b>	<b>2 339 504</b>	<b>2 331 176</b>	<b>2 322 976</b>	<b>2 314 907</b>	<b>2 306 971</b>	<b>2 494 370</b>
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR</b>												
Intäkter för uthyrning av p-platser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	1 651 475	1 657 166	2 064 561	2 365 233	2 356 535	2 347 958	2 339 504	2 331 176	2 322 976	2 314 907	2 306 971	2 494 370
<b>Summa årliga inbetalningar</b>	<b>1 651 475</b>	<b>1 657 166</b>	<b>2 064 561</b>	<b>2 365 233</b>	<b>2 356 535</b>	<b>2 347 958</b>	<b>2 339 504</b>	<b>2 331 176</b>	<b>2 322 976</b>	<b>2 314 907</b>	<b>2 306 971</b>	<b>2 494 370</b>
Årsavgifter	1 651 475	1 657 166	2 064 561	2 365 233	2 356 535	2 347 958	2 339 504	2 331 176	2 322 976	2 314 907	2 306 971	2 494 370
Driftkostnader / kvm	81	82	84	85	87	89	91	93	94	96	98	108
Årsavgifter / kvm	584	586	730	836	833	830	827	824	821	818	815	882



## 9 Ekonomisk känslighetsanalys

### 9.1 Scenario 1

Proformaresultaträkning med ränta om 4,3 % år 1 och 5 % från år 3, amortering av lån är 0 kr år 1-3 och 294 750 kr från år 4, avskrivning är 1 % om 990 000 kr och ökning av driftskostnaderna och yttre underhåll med 2 % från år 2. Räntefond om 154 000 kr år 1 och 2. Fastighetsavgift betalas från och med år 16.

<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER</b>	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>	<b>År 6</b>	<b>År 7</b>	<b>År 8</b>	<b>År 9</b>	<b>År 10</b>	<b>År 11</b>	<b>År 16</b>
Räntekostnad	1 366 910	1 366 910	1 768 500	1 768 500	1 753 763	1 739 025	1 724 288	1 709 550	1 694 813	1 680 075	1 665 338	1 591 650
Avskrivning	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	224 983
Driftskostnader	227 973	232 532	237 183	241 927	246 765	251 701	256 735	261 869	267 107	272 449	277 898	306 822
Kostnader för yttre underhåll	56 592	57 724	58 878	60 056	61 257	62 482	63 732	65 006	66 307	67 633	68 985	76 165
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 641 475</b>	<b>2 647 166</b>	<b>3 054 561</b>	<b>3 060 483</b>	<b>3 051 785</b>	<b>3 043 208</b>	<b>3 034 754</b>	<b>3 026 426</b>	<b>3 018 226</b>	<b>3 010 157</b>	<b>3 002 221</b>	<b>3 189 620</b>
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</b>												
Årsavgifter	1 651 475	1 657 166	2 064 561	2 365 233	2 356 535	2 347 958	2 339 504	2 331 176	2 322 976	2 314 907	2 306 971	2 494 370
Intäkter för uthyrning av p-platser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 651 475</b>	<b>1 657 166</b>	<b>2 064 561</b>	<b>2 365 233</b>	<b>2 356 535</b>	<b>2 347 958</b>	<b>2 339 504</b>	<b>2 331 176</b>	<b>2 322 976</b>	<b>2 314 907</b>	<b>2 306 971</b>	<b>2 494 370</b>
<b>Resultat</b>	<b>-990 000</b>	<b>-990 000</b>	<b>-990 000</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>
Årsavgifter	1 651 475	1 657 166	2 064 561	2 365 233	2 356 535	2 347 958	2 339 504	2 331 176	2 322 976	2 314 907	2 306 971	2 494 370
Årsavgifter / kvm	584	586	730	836	833	830	827	824	821	818	815	882
Driftskostnader / kvm	81	82	84	85	87	89	91	93	94	96	98	108

## 9.2 Scenario 2

Proformaresultaträkning, 4,3 % ränta år 1 och 5 % från år 3, amortering av lån är 294 750 kr från år 1, avskrivning är 1 % om 990 000 kr och ökning av driftskostnaderna och yttre underhåll med 2 % från år 2. Räntefond om 154 000 kr år 1 och 2. Fastighetsavgift betalas från och med år 16.

<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER</b>	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>	<b>År 6</b>	<b>År 7</b>	<b>År 8</b>	<b>År 9</b>	<b>År 10</b>	<b>År 11</b>	<b>År 16</b>
Räntekostnad	1 366 910	1 354 236	1 739 025	1 724 288	1 709 550	1 694 813	1 680 075	1 665 338	1 650 600	1 635 863	1 621 125	1 547 438
Avskrivning	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	224 983
Driftskostnader	227 973	232 532	237 183	241 927	246 765	251 701	256 735	261 869	267 107	272 449	277 898	306 822
Kostnader för yttre underhåll	56 592	57 724	58 878	60 056	61 257	62 482	63 732	65 006	66 307	67 633	68 985	76 165
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 641 475</b>	<b>2 634 492</b>	<b>3 025 086</b>	<b>3 016 270</b>	<b>3 007 572</b>	<b>2 998 995</b>	<b>2 990 541</b>	<b>2 982 213</b>	<b>2 974 013</b>	<b>2 965 944</b>	<b>2 958 008</b>	<b>3 145 408</b>
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</b>												
Årsavgifter	1 946 225	1 939 242	2 329 836	2 321 020	2 312 322	2 303 745	2 295 291	2 286 963	2 278 763	2 270 694	2 262 758	2 450 158
Intäkter för uthyrning av p-platser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 946 225</b>	<b>1 939 242</b>	<b>2 329 836</b>	<b>2 321 020</b>	<b>2 312 322</b>	<b>2 303 745</b>	<b>2 295 291</b>	<b>2 286 963</b>	<b>2 278 763</b>	<b>2 270 694</b>	<b>2 262 758</b>	<b>2 450 158</b>
<b>Resultat</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>
Årsavgifter	1 946 225	1 939 242	2 329 836	2 321 020	2 312 322	2 303 745	2 295 291	2 286 963	2 278 763	2 270 694	2 262 758	2 450 158
Årsavgifter / kvm	688	685	823	820	817	814	811	808	805	802	800	866
Driftskostnader / kvm	81	82	84	85	87	89	91	93	94	96	98	108

### 9.3 Scenario 3

Proformaresultaträkning, 5 % ränta år 1 och 6 % från år 3, amortering av lån är 294 750 kr från år 4, avskrivning är 1 % om 990 000kr och ökning av driftskostnaderna och yttre underhåll med 3 % från år 2. Räntefond om 154 000 kr år 1 och 2. Fastighetsavgift betalas från och med år 16.

<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER</b>	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>	<b>År 6</b>	<b>År 7</b>	<b>År 8</b>	<b>År 9</b>	<b>År 10</b>	<b>År 11</b>	<b>År 16</b>
Räntekostnad	1 668 500	1 668 500	2 122 200	2 122 200	2 104 515	2 086 830	2 069 145	2 051 460	2 033 775	2 016 090	1 998 405	1 909 980
Avskrivning	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	260 439
Driftskostnader	227 973	234 812	241 857	249 112	256 586	264 283	272 212	280 378	288 789	297 453	306 377	355 175
Kostnader för yttre underhåll	56 592	58 290	60 038	61 840	63 695	65 606	67 574	69 601	71 689	73 840	76 055	88 168
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 943 065</b>	<b>2 951 602</b>	<b>3 414 095</b>	<b>3 423 152</b>	<b>3 414 795</b>	<b>3 406 719</b>	<b>3 398 930</b>	<b>3 391 439</b>	<b>3 384 253</b>	<b>3 377 383</b>	<b>3 370 837</b>	<b>3 603 762</b>
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</b>												
Årsavgifter	1 899 065	1 907 602	2 370 095	2 673 902	2 665 545	2 657 469	2 649 680	2 642 189	2 635 003	2 628 133	2 621 587	2 854 512
Intäkter för uthyrning av p-platser	54 000	54 000	54 000	54 000	54 000	54 000	54 000	54 000	54 000	54 000	54 000	54 000
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 953 065</b>	<b>1 961 602</b>	<b>2 424 095</b>	<b>2 727 902</b>	<b>2 719 545</b>	<b>2 711 469</b>	<b>2 703 680</b>	<b>2 696 189</b>	<b>2 689 003</b>	<b>2 682 133</b>	<b>2 675 587</b>	<b>2 908 512</b>
<b>Resultat</b>	<b>-990 000</b>	<b>-990 000</b>	<b>-990 000</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>
Årsavgifter	1 899 065	1 907 602	2 370 095	2 673 902	2 665 545	2 657 469	2 649 680	2 642 189	2 635 003	2 628 133	2 621 587	2 854 512
Årsavgifter / kvm	671	674	838	945	942	939	936	934	931	929	926	1 009
Driftskostnader / kvm	81	83	85	88	91	93	96	99	102	105	108	126

## 9.4 Scenario 4

Proformaresultaträkning, 6 % ränta år 1-2 och 6,5 % från år 3, amortering av lån är 0 kr år 1-3 och 294 750 kr från år 4, avskrivning är 1 % om 990 000kr och ökning av driftskostnaderna och yttre underhåll med 4 % från år 2. Räntefond om 154 000 kr år 1 och 2. Fastighetsavgift betalas från och med år 16.

<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER</b>	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>	<b>År 6</b>	<b>År 7</b>	<b>År 8</b>	<b>År 9</b>	<b>År 10</b>	<b>År 11</b>	<b>År 16</b>
Räntekostnad	1 968 200	1 968 200	2 299 050	2 299 050	2 279 891	2 260 733	2 241 574	2 222 415	2 203 256	2 184 098	2 164 939	2 069 145
Avskrivning	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	301 057
Driftskostnader	227 973	237 092	246 576	256 439	266 696	277 364	288 459	299 997	311 997	324 477	337 456	410 566
Kostnader för yttre underhåll	56 592	58 856	61 210	63 658	66 205	68 853	71 607	74 471	77 450	80 548	83 770	101 919
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 242 765</b>	<b>3 254 148</b>	<b>3 596 836</b>	<b>3 609 147</b>	<b>3 602 792</b>	<b>3 596 949</b>	<b>3 591 639</b>	<b>3 586 883</b>	<b>3 582 703</b>	<b>3 579 122</b>	<b>3 576 164</b>	<b>3 872 687</b>
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</b>												
Årsavgifter	2 252 765	2 264 148	2 606 836	2 913 897	2 907 542	2 901 699	2 896 389	2 891 633	2 887 453	2 883 872	2 880 914	3 177 437
Intäkter för uthyrning av p-platser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 252 765</b>	<b>2 264 148</b>	<b>2 606 836</b>	<b>2 913 897</b>	<b>2 907 542</b>	<b>2 901 699</b>	<b>2 896 389</b>	<b>2 891 633</b>	<b>2 887 453</b>	<b>2 883 872</b>	<b>2 880 914</b>	<b>3 177 437</b>
<b>Resultat</b>	<b>-990 000</b>	<b>-990 000</b>	<b>-990 000</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>
Årsavgifter	2 252 765	2 264 148	2 606 836	2 913 897	2 907 542	2 901 699	2 896 389	2 891 633	2 887 453	2 883 872	2 880 914	3 177 437
Årsavgifter / kvm	796	800	921	1 030	1 028	1 025	1 024	1 022	1 020	1 019	1 018	1 123
Driftskostnader / kvm	81	84	87	91	94	98	102	106	110	115	119	145

## 9.5 Scenario 5

Proformaresultaträkning, 7 % ränta år 1-2 och 7,5 % från år 3, amortering av lån är 0 kr år 1-3 och 294 750 kr från år 4, avskrivning är 1 % om 990 000 kr och ökning av driftskostnaderna och yttre underhåll med 5 % från år 2. Räntefond om 154 000 kr år 1 och 2. Fastighetsavgift betalas från och med år 16.

<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER</b>												
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Räntekostnad	2 321 900	2 321 900	2 652 750	2 652 750	2 630 644	2 608 538	2 586 431	2 564 325	2 542 219	2 520 113	2 498 006	2 387 475
Avskrivning	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000	990 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	347 526
Driftskostnader	227 973	239 372	251 340	263 907	277 103	290 958	305 506	320 781	336 820	353 661	371 344	473 939
Kostnader för yttre underhåll	56 592	59 422	62 393	65 512	68 788	72 227	75 839	79 631	83 612	87 793	92 182	117 651
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 596 465</b>	<b>3 610 693</b>	<b>3 956 483</b>	<b>3 972 170</b>	<b>3 966 534</b>	<b>3 961 723</b>	<b>3 957 776</b>	<b>3 954 737</b>	<b>3 952 651</b>	<b>3 951 566</b>	<b>3 951 533</b>	<b>4 316 591</b>
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</b>												
Årsavgifter	2 606 465	2 620 693	2 966 483	3 276 920	3 271 284	3 266 473	3 262 526	3 259 487	3 257 401	3 256 316	3 256 283	3 621 341
Intäkter för uthyrning av p-platser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 606 465</b>	<b>2 620 693</b>	<b>2 966 483</b>	<b>3 276 920</b>	<b>3 271 284</b>	<b>3 266 473</b>	<b>3 262 526</b>	<b>3 259 487</b>	<b>3 257 401</b>	<b>3 256 316</b>	<b>3 256 283</b>	<b>3 621 341</b>
<b>Resultat</b>	<b>-990 000</b>	<b>-990 000</b>	<b>-990 000</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>	<b>-695 250</b>
Årsavgifter	2 606 465	2 620 693	2 966 483	3 276 920	3 271 284	3 266 473	3 262 526	3 259 487	3 257 401	3 256 316	3 256 283	3 621 341
Årsavgifter / kvm	921	926	1 048	1 158	1 156	1 154	1 153	1 152	1 151	1 151	1 151	1 280
Driftskostnader / kvm	81	85	89	93	98	103	108	113	119	125	131	167



## 10 Lägenhetsförteckning

Lägenhets nr	Fastighet	Adress	BOA, boyta	Upplåtelseavgift	Insats	Summa insats och upplåtelseavgift	Andelstal i procent	Årsavgift	Avgift per månad	Insats och upplåtelseavgift /kvm BOA	Årsavgift/kvm BOA
1	1:357	Torsby Krokväg 1A	142,5	900 000	3 450 000	<b>4 350 000</b>	4,64	76 704	<b>6 392</b>	30 526	538
2	1:357	Torsby Krokväg 1B	142,5	900 000	3 450 000	<b>4 350 000</b>	4,64	76 704	<b>6 392</b>	30 526	538
3	1:207	Torsby Krokväg 1D	142,5	900 000	3 450 000	<b>4 350 000</b>	4,64	76 704	<b>6 392</b>	30 526	538
4	1:207	Torsby Krokväg 1E	142,5	800 000	3 450 000	<b>4 250 000</b>	4,64	76 704	<b>6 392</b>	29 825	538
5	1:435	Strålvägen 4A	142,5	800 000	3 450 000	<b>4 250 000</b>	4,64	76 704	<b>6 392</b>	29 825	538
6	1:435	Strålvägen 4B	142,5	900 000	3 450 000	<b>4 350 000</b>	4,64	76 704	<b>6 392</b>	30 526	538
7	1:205	Strålvägen 6E	142,5	1 000 000	3 450 000	<b>4 450 000</b>	4,64	76 704	<b>6 392</b>	31 228	538
8	1:205	Strålvägen 6F	142,5	1 000 000	3 450 000	<b>4 450 000</b>	4,64	76 704	<b>6 392</b>	31 228	538
9	1:47	Torsby Krokväg 5B	142,5	1 000 000	3 450 000	<b>4 450 000</b>	4,64	76 704	<b>6 392</b>	31 228	538
10	1:47	Torsby Krokväg 5A	142,5	1 000 000	3 450 000	<b>4 450 000</b>	4,64	76 704	<b>6 392</b>	31 228	538
11	1:434	Torsby Krokväg 3C	142,5	1 000 000	3 450 000	<b>4 450 000</b>	4,64	76 704	<b>6 392</b>	31 228	538
12	1:434	Torsby Krokväg 3B	142,5	1 000 000	3 450 000	<b>4 450 000</b>	4,64	76 704	<b>6 392</b>	31 228	538
13	1:357	Torsby Krokväg 3A	50	740 000	1 860 000	<b>2 600 000</b>	2,50	41 354	<b>3 446</b>	52 000	827
14	1:207	Torsby Krokväg 1C	50	635 000	1 860 000	<b>2 495 000</b>	2,50	41 354	<b>3 446</b>	49 900	827
15	1:435	Strålvägen 6A	50	835 000	1 860 000	<b>2 695 000</b>	2,50	41 354	<b>3 446</b>	53 900	827
16	1:205	Strålvägen 6D	50	1 040 000	1 860 000	<b>2 900 000</b>	2,50	41 354	<b>3 446</b>	58 000	827
17	1:47	Strålvägen 6C	50	740 000	1 860 000	<b>2 600 000</b>	2,50	41 354	<b>3 446</b>	52 000	827
18	1:434	Strålvägen 6B	50	940 000	1 860 000	<b>2 800 000</b>	2,50	41 354	<b>3 446</b>	56 000	827

19	1:206	Torsby Krokväg 2A	50	835 000	1 860 000	<b>2 695 000</b>	2,50	41 354	<b>3 446</b>	53 900	827
20	1:206	Torsby Krokväg 2B	121	2 485 000	2 910 000	<b>5 395 000</b>	3,92	64 698	<b>5 392</b>	44 587	535
21	1:206	Torsby Krokväg 2C	102,2	2 925 000	2 470 000	<b>5 395 000</b>	3,33	54 916	<b>4 576</b>	52 789	537
22	1:437	Torsby Krokväg 2D	121	2 485 000	2 910 000	<b>5 395 000</b>	3,92	64 698	<b>5 392</b>	44 587	535
23	1:437	Torsby Krokväg 2E	102,2	2 925 000	2 470 000	<b>5 395 000</b>	3,33	54 916	<b>4 576</b>	52 789	537
24	1:437	Torsby Krokväg 2F	50	835 000	1 860 000	<b>2 695 000</b>	2,50	41 354	<b>3 446</b>	53 900	827
25	1:46	Strålvägen 7A	121	2 485 000	2 910 000	<b>5 395 000</b>	3,92	64 698	<b>5 392</b>	44 587	535
26	1:46	Strålvägen 7B	102,2	2 925 000	2 470 000	<b>5 395 000</b>	3,33	54 916	<b>4 576</b>	52 789	537
27	1:46	Strålvägen 7C	50	835 000	1 860 000	<b>2 695 000</b>	2,50	41 354	<b>3 446</b>	53 900	827
<b>Totalt</b>			<b>2 829,6</b>	<b>34 865 000</b>	<b>74 280 000</b>	<b>109 145 000</b>	<b>100</b>	<b>1 651 475</b>			

Adresserna kommer att fastställas av kommunen när slutbesked meddelas. Lägenheternas andelstal bygger på respektive lägenhets insats i föreningen.



## 11 Särskilda förhållanden

1. Bostadsrättshavarna skall erlægga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgifter, överlåtelseavgifter, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse 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 hänförlig till varje lägenhets insats i föreningen.
3. Det åvilar varje bostadsrättshavare att själv ombesörja abonnemang för TV, internet och el för sin individuella lägenhet. Bostadsrättshavare bekostar förbrukning av kallt och varmt vatten. Bostadsrättshavare ersätter föreningen för sin del av förbrukningen av VA enligt självkostnad. Bostadsrättshavare ombesörjer också det inre underhållet i sin lägenhet i enlighet med stadgarna. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre underhållet hålla lägenheten i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Detta åtagande gäller även lägenhetens förråd, altaner och uteplatser som eventuellt ingår i upplåtelsen/innehas med nyttjanderätt.
4. Bostadsrättsinnehavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnationen av området är avslutad. Vissa arbeten så som markarbeten, yttre målning, förråd, anslutning av bredband och TV kan komma att färdigställas efter tillträdet. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastigheter eller att samtliga arbeten på fastigheten/i lägenheten inte är klara föreligger inte.
5. Föreningens kassa vid överlämnande stämma skall vara 20 000 kr.
6. Angiven boarea och biarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Avvikelse påverkar inte fastställda insatser.
7. Juridiska personer kan beviljas medlemskap i föreningen efter styrelsens prövning dock max för 10 lägenheter eller 40 % av den upplåtna totala lägenhetsytan. Alla medlemmar äger rätt att uthyra sin lägenhet i andrahand. Uthyrning i andrahand får inte inverka på möjligheten att tillsätta en fullsatt styrelse i föreningen. Andrahandshyresgäster skall följa föreningens ordningsregler.

Planen signeras digitalt  
Bostadsrättsföreningen Fridstaden



Maggie Talaie



Daniel Talaie



Agneta Ståhl

# Verifikat

Transaktion 09222115557500381830

## Dokument

### Brf Fridstaden ek plan

Huvuddokument

16 sidor

Startades 2023-09-11 11:43:09 CEST (+0200) av Katarina

Biertz (KB)

Färdigställt 2023-09-13 10:39:51 CEST (+0200)

## Initierare

### Katarina Biertz (KB)

Advokatfirman Goddaslaw AB

katarina@goddaslaw.se

+46739481756

## Signerande parter

### Maggie Talaie (MT)

[Redacted]



*Maggie Talaie*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MAGGIE TALAIE"

Signerade 2023-09-13 10:39:51 CEST (+0200)

### Daniel Talaie (DT)

[Redacted]



*Daniel Talaie*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"DANIEL TALAIE"

Signerade 2023-09-12 16:45:12 CEST (+0200)

### Agneta Ståhl (AS)

[Redacted]



# Verifikat

Transaktion 09222115557500381830



*Agneta Ståhl*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Agneta Ståhl"  
Signerade 2023-09-11 14:37:31 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>



## ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen har granskat den för Bostadsrättsföreningen Fridstaden, 769632-8462, ekonomiska planen får härmed avge följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet skall kunna bedömas. Objektet omfattar 27 lägenheter i ett sammanhängande område, ändamålsenlig samverkan kan således ske.

De faktiska uppgifterna som lämnas i den ekonomiska planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända och redovisade för oss.

Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och en känslighetsanalys som visar utvecklingen av olika scenarion utifrån räntans och inflationens utveckling på marknaden. Planen hanterar marknads osäkerhet kring ränta och inflation genom att ta upp en räntefond för de första två åren.

Gjorda bedömningar är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme konstatera att den ekonomiska planen är vederhäftig och, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar redovisats:

- Registreringsbevis 2023-08-03
- Registrerade stadgar 2022-05-30
- Garantiutfästelse signerad digitalt 2023-09-05 och 2023-09-06
- Föreningen är lagfaren ägare för samtliga fastigheter enligt fastighetsutdrag 2023-07-11
- Ränteoffert för slutplacering av lån 2023-07-12
- Ekonomisk plan signerad digitalt 2023-09-11, 12 och 13 med uppgift om köpets upplägg, fastighets- och byggnadsbeskrivning, finansiering, kostnader som betalas av bostadsrättsinnehavarna, månadsavgifter, andelstal, ekonomisk prognos och känslighetsanalys med variation av inflation och ränta.

Intyget signeras digitalt



Rolf Levin



Malin Åhman

Av Boverket utsedda som behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska kalkyler och planer.

# Verifikat

Transaktion 09222115557500556143

## Dokument

### Intyg Brf Fridstaden

Huvuddokument

1 sida

Startades 2023-09-13 12:07:55 CEST (+0200) av Katarina

Biertz (KB)

Färdigställt 2023-09-13 15:55:02 CEST (+0200)

## Initierare

### Katarina Biertz (KB)

Advokatfirman Goddaslaw AB

katarina@goddaslaw.se

+46739481756

## Signerande parter

### Rolf Levin (RL)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rolf Olof Levin"

Signerade 2023-09-13 15:55:02 CEST (+0200)

### Malin Åhman (MÅ)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MALIN ÅHMAN"

Signerade 2023-09-13 12:10:26 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



# Verifikat

Transaktion 09222115557500556143

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>

