

# EKONOMISK PLAN

## FÖR

### BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Å-BLICKEN I NYKÖPING

ORG NR 769631-5196

### NYKÖPING KOMMUN

#### Innehållsförteckning

#### Sida

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3-5
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
D.	Preliminär finansieringsplan	6
E.	Beräknade intäkter och kostnader år 1	7-8
F.	Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	9
G.	Nyckeltal år 1	10
H.	Ekonomisk prognos	10
I.	Känslighetsanalys	11
J.	Underskrifter	12
K.	Underhållsplan	13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



## A. Allmänna förutsättningar

Brf Å-blicken i Nyköping, Nyköping kommun, org. nr. 769631-5196 som registrerades hos Bolagsverket den 23 maj 2024 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Spinnerskan 3 i Nyköping bestående av 42 lägenheter.

Bygglov för Spinnerskan 3 har beviljats den 2022-03-01.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från september 2024 och inflyttning beräknas från fjärde kvartalet 2024.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på kostnaderna för förvärv av föreningens fastighet (köpekontrakt med Furuspecialen i Nyköping Fastighets AB, daterat den 2024-09-02) och överenskommelse om partsbyte avseende totalentreprenaden av föreningens hus (avtal om partsbyte tecknat med Peab Bostad, daterat den 2024-09-04). Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningarna gjordes i aug 2024.

Säkerhet för insatserna enligt 4 kap 2 § Bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde hos Folksam.  
Bostadsrättstillägg kommer att ingå i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen har erhållit offerter för långfristig finansiering av projektet hos SEB.

Peab Bostad har i avtal om inköps- och driftgaranti gentemot föreningen utlovat att svara för kostnader för de bostadsrättslägenheter som är osålda med bostadsrätt fram till sex månader efter slutbesiktning. Därefter köper Peab Bostad eventuella osålda lägenheter enligt den ekonomiska planen och betalar årsavgifterna till föreningen.

Föreningen har ingen latent skatteskuld.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten kommer att innehas med äganderätt.

Fastighetsbeteckning:	Spinnerskan 3
Kommun:	Nyköping
Adress:	Periodgången 3A-B
Bygglov erhöles:	den 1 mars 2022
Fastighetsarea:	3 333 kvm
Antal byggnader:	1 st
Antal bostadslägenheter:	42 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	3 240 kvm
Övernattninglägenhet:	1 st
Utvändig markparkering:	42 st varav 13 st hyr föreningen av Spinnerskan GA:3

Övernattninglägenheten har även föreningen Brf Å-kanten rätt att nyttja enligt separat avtal.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten, dessa är placerade i entréplan och på vindsutrymme.

Lägenheternas uteplatser ingår i upplåtelsen.

### Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i huset som i sin tur fördelar ut värme och vatten till underfördelare i trapphuset. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft med central fläkt. Ur frånluften återvinns värme. Hiss finns.

### Gemensamma utrymmen

Byggnaden har två trapphus och gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagnsförvaring som finns i entréplan. Cykelförråd i utvärdig cykelförvaring. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral, underfördelare och elrum finns i entréplan och delas med annan förening. Fläktrum är även detta gemensamt med annan förening och är placerad på gemensamt vindsutrymme. Tvättmöjlighet utförs inom lägenhet.

### Gemensamma anordningar på tomtmark

Föreningen är delägare i flertalet gemensamhetsanläggningar för tomtmark kring fastigheten med de olika serviceslag som behövs.

### Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

### El,TV,Telefoni och Bredband

Föreningen har ett gemensamt el abonnemang och individuell mätning av elförbrukning sker för varje lägenhet. Avtal har tecknats rörande leverans av TV, telefoni och bredband via Telia Triple Play.

### Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas av nedan servitut:

<u>Ändamål</u>	<u>Rättsförhållande/rättighetstyp</u>
Kraftledning, jordkabel	Last/Avtalsservitut
Parkering	Last/Officialservitut
Förråd	Förmån/last/Officialservitut. Rätt att ta sig till och nyttja förråd
Fjärrvärme	Last/Ledningsrätt

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggningarna:

Spinnerskan GA:1	Nyköping Spinnerskan GA:1, GA: 3-6
Föreningens andel:	Väg inkl. dagvattenhantering och belysning
Spinnerskan GA:3	42/264
Föreningens andel:	Gård, väg, markparkering, infrastruktur för belysning och ladd-stationer
Spinnerskan GA:4	38/99
Föreningens andel:	Gård, väg, infrastruktur för belysning
Spinnerskan GA:5	42/180
Föreningens andel:	VA-ledningar & dagvattenanläggning för fördröjnings- & infiltrationsmagasin för byggnaderna inom deltagande fastigheter.
Spinnerskan GA:6	42/227
Föreningens andel:	UC för el, rullstols- och barnvagnsförråd, fläktrum och ventilationskanaler.
	43/65

## Beskrivning av föreningens hus

Mark:	Pålad grundläggning.
Husunderbyggnad:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Stominnerväggar utförs med element av betong. Stomyttervägg utförs med utfackningsväggar.
Yttertak:	Kallvind, Uppstoppat tak med taktäckning av papp på underlag av rå spont/skivor.
Fasader	Ventilerad putsad fasad. Fönster i trä med aluminiumbeklädnad på utsidan.
Stomkomplettering/rumsbildning	Innerväggar av gips och trä- alternativt stålreglar. Kök enligt Säker vatten. Våtrumsväggar enligt Säker Vatten. Lägenhetsdörr utförs i skyddsklass 1. Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundärutrymmen utförs av stål.
Invändiga ytskikt/rumskomplettering	Enligt typrumsbeskrivningen.
<b>Installationer</b>	Värme och varmvatten bereds centralt i undercentral med fjärrvärme. Värme fördelas från undercentral ut i fastigheten med dolda värmestammar. Lägenheter värms med vattenradiatorer. Ventilationssystemet består av centralt ventilationsaggregat med återvinning typ FTX. I lägenheterna växlas luften med till och frånluft. Personhiss enligt standard från Peabs avtalsleverantör. Solceller på byggnadens tak.
<b>Gemensamma utrymmen</b>	Undercentral, el central och barnvagn-/rullstolsrum i entréplan. Fläktrum på tak. Tvättmöjlighet i lägenhet. Cykelförråd i komplementbyggnad (cykelcarports). Sofhantering med källsortering i komplementbyggnad.



**Lägenhetsbeskrivning**

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Sockel</b>	<b>Vägg</b>	<b>Tak</b>	<b>Övrigt</b>
Kapprum/ Hall	Ekparkett	Vit	Målad vit	Målas	Kapphylla Garderober enligt ritning
Vardagsrum	Ekparkett	Vit	Målad vit	Målas	Fönsterbänk av natursten
Kök	Ekparkett	Vit	Målad vit, kakel ovan diskbänk	Målas	Skåpinredning och utrustning enligt ritning. Häll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, kyl och frys alt. kyl/frys, diskmaskin och spiskåpa. Fönsterbänk av natursten
Bad	Klinker	-	Kakel	Målas	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare i kommodskåp, spegelskåp med belysning, WC-stol, duschblandare med dusch set, duschväggar, tvättmaskin och torktumlare alt. kombinationsmaskin, bänkskiva och väggskåp ovan tvätt utrustning, handdukskrok, toapappershållare, handduktork.
WC	Klinker	-	Kakel/ Målad vit, kaklat frimärke	Målas	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare, spegelskåp med belysning, WC- stol, handdukskrok och toapappershållare.
Sovrum	Ekparkett	Vit	Målad vit	Målas	Fönsterbänk i natursten Garderober enligt ritning
Förråd/ klädkammare	Ekparkett	Vit	Målad vit	Målas	Inredning enligt ritning Förrådshylla med klädstång Garderob enligt ritning
Entréplan/ Entréhall	Klinker/ Granit- keramik	Klinker/ Granit- keramik	Målad	Målas och ljud- absorbenter	Postboxar, boenderegister med anslagstavla, tidningshållare, nedfäld torkmatta

Ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse. Ovanstående förteckning avser grundutförandet

## C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling fastighet	140 095 000 kr
Kassa	50 000 kr
<b>Summa slutlig beräknad kostnad</b>	<b>140 145 000 kr</b>

I köpeskilling fastighet ingår entreprenad, moms, lagfart, pantbrev mm.

Taxeringsvärdet för 2024 har ännu ej fastställts, men beräknas

totalt till	<b>57 000 000 kr</b>
varav bostäder	49 000 000 kr
varav mark	8 000 000 kr

## D. Preliminär finansieringsplan

Finansiering	Belopp	Bindnings- tid	Räntesats	Amortering	Ränte- kostnad	Summa	Offererad ränta
Lån 1	13 500 000	1 år	4,80%	135 000	648 000	783 000	4,35%
Lån 2	13 500 000	3 år	4,80%	135 000	648 000	783 000	3,09%
Lån 3	13 500 000	5 år	4,80%	135 000	648 000	783 000	3,19%
<b>Summa lån</b>	<b>40 500 000</b>		<b>4,80%</b>	<b>405 000</b>	<b>1 944 000</b>	<b>2 349 000</b>	<b>3,54%</b>
Insatser	99 645 000						
<b>Summa finansiering</b>	<b>140 145 000</b>						

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om en genomsnittlig ränta om 4,8%.

Den genomsnittliga räntan är beräknad utifrån en fördelning av lånet på 1 år, 3 år och 5 år.

Kreditens amorteringstid antas vara ca 100 år, med en bedömning att amorteringen är 1% år 1.

Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen placerar sin långsiktiga belåning.

SEB har lämnat finansieringsoffert den 13 augusti 2024 med en snittränta om 3,54% och en offererad amortering om 405 000 kr.

Peab Bostad lämnar en räntegaranti som innebär att Peab ersätter de räntekostnader som de två första åren överstiger 3,5% och år 3 överstiger 4% dock max upp till 4,8%. Räntegarantins slutliga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens långsiktiga belåning och regleras av Peab till Föreningen senast 3 månader efter att lånen placerats.

Överskott mellan antagen ränta och faktisk ränta bör användas till amortering.

Styrelsen bedömer att det framtida underhållsbehovet kan finansieras med utrymmet för avsättning för underhåll tillsammans med kassaflöde och amortering.

Vid slutlig placering av lånen kan fördelning och bindningstid bli annan än ovanstående.

Räntorna är baserade på gällande villkor och regler. Ändras förutsättningarna kan det innebära såväl ökande som minskande kostnader.

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i fastigheten.

## E. Beräknade intäkter och kostnader år 1

### Intäkter

			Kr
<b>Intäkter årsavgifter<sup>1</sup></b>			
Årsavgift			2 593 900
Årsavgift triple play			85 000
Årsavgift hushållsel, inklusive moms			135 000
Årsavgift tappvarmvatten, inklusive moms			116 000
<b>Totalt årsavgifter</b>			<b>2 929 900</b>

### Hyres- och parkeringsintäkter

Intäkt markparkering <sup>4</sup>	36 st	500 kr/plats/mån	194 400
Intäkt markparkering, laddplats <sup>5</sup>	6 st	650 kr/plats/mån	46 800
<b>Totalt hyres- och parkeringsintäkter</b>			<b>241 200</b>

### Totala intäkter

**3 171 100**

### Kostnader

#### Driftskostnader<sup>2</sup>

Triple play			-85 000
Hushållsel, inkl moms			-135 000
Fastighetsel exkl. hushållsel			-68 000
Tappvarmvatten, inkl moms			-116 000
Fastighetsvatten exkl. hushållsvatten			-80 000
Uppvärmning exkl. tappvarmvatten			-170 000
Fastighetsskötsel, städning, markskötsel mm			-90 000
Kontorsmaterial, föreningsadministration			-10 000
Snöröjning, ingår i GA och delas med kommande föreningar			-20 000
Sophämtning			-50 000
Hisservice, besiktning, serviceavtal, dörrautomatik & passages.			-40 000
Ekonomisk förvaltning			-63 000
Fastighetsförsäkring			-50 000
Revision			-25 000
Styrelsearvoden			-40 000
Övrigt/utförutsett			-20 000
Parkeringsplatser Spinnerskan GA:3			-78 000
Gemensamhetsanläggningar			-80 000
<b>Summa driftskostnader</b>			<b>-1 220 000</b>

#### Övriga kostnader

Kommunal fastighetsavgift			0
<b>Summa övriga kostnader</b>			<b>0</b>



<b>Kapitalkostnader</b>		
Räntekostnader		-1 944 000
Ränteintäkter	2,00% per år	1 000
Räntegaranti		526 500
<b>Summa kapitalkostnader</b>		<b>-1 416 500</b>
<b>Avskrivningar och fonderingar</b>		
Avskrivningar <sup>3</sup>		-1 136 424
Avsättning till yttre underhåll, enligt stadgar minst 30 kr/BOA		-129 600
<b>Totala kostnader</b>		<b>-3 902 524</b>
<b>Resultat</b>		<b>-731 424</b>

## Noter

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är parkeringskostnader och avgifter för tjänster utöver grundutbud avseende telefoni, bredbandsuppkoppling och TV.
- <sup>3</sup> Avskrivningen sker med en linjär avskrivningsplan på 120 år. Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlag. Föreningen tillämpar regelverket K2.
- <sup>4</sup> Intäkter från parkeringsplatser innefattar en beräknad vakans om 10%.
- <sup>5</sup> Intäkter från elbilsplatser är beräknad med en vakans om 0%. För elbilsplatser tillkommer kostnad för el efter verklig förbrukning.

## F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets-nummer	Area m <sup>2</sup> BOA	Lägenhets-beskrivning	Insats	Andelstal	Årsavgift	Månads-avgift	Årsavgift Triple play	Årsavgift hushållsel	Årsavgift tappvarmvatten	Totalt års-avgifter	Lån per lägenhet
BA-1001	72	3 RoK, UF	1 595 000	2,2503%	58 371	4 864	2 028	3 000	2 578	65 976	911 372
BA-1002	72	3 RoK, UF	1 680 000	2,2503%	58 371	4 864	2 028	3 000	2 578	65 976	911 372
BA-1003	86	4 RoK, UF	2 295 000	2,6390%	68 453	5 704	2 028	3 583	3079	77 143	1 068 795
BA-1101	72	3 RoK, BF	1 795 000	2,2503%	58 371	4 864	2 028	3 000	2578	65 976	911 372
BA-1102	72	3 RoK, BF	1 880 000	2,2503%	58 371	4 864	2 028	3 000	2578	65 976	911 372
BA-1103	86	4 RoK, BF	2 495 000	2,6390%	68 453	5 704	2 028	3 583	3079	77 143	1 068 795
BA-1104	84	3 RoK, BF	2 295 000	2,5247%	65 488	5 457	2 028	3 500	3007	74 024	1 022 504
BA-1201	72	3 RoK, BF	1 895 000	2,2503%	58 371	4 864	2 028	3 000	2578	65 976	911 372
BA-1202	72	3 RoK, BF	1 980 000	2,2503%	58 371	4 864	2 028	3 000	2578	65 976	911 372
BA-1203	86	4 RoK, BF	2 655 000	2,6390%	68 453	5 704	2 028	3 583	3079	77 143	1 068 795
BA-1204	84	3 RoK, BF	2 455 000	2,5247%	65 488	5 457	2 028	3 500	3007	74 024	1 022 504
BA-1301	72	3 RoK, BF	1 995 000	2,2503%	58 371	4 864	2 028	3 000	2578	65 976	911 372
BA-1302	72	3 RoK, BF	2 080 000	2,2503%	58 371	4 864	2 028	3 000	2578	65 976	911 372
BA-1303	86	4 RoK, BF	2 795 000	2,6390%	68 453	5 704	2 028	3 583	3079	77 143	1 068 795
BA-1304	84	3 RoK, BF	2 595 000	2,5247%	65 488	5 457	2 028	3 500	3007	74 024	1 022 504
BA-1401	72	3 RoK, BF	2 095 000	2,2503%	58 371	4 864	2 028	3 000	2578	65 976	911 372
BA-1402	72	3 RoK, BF	2 180 000	2,2503%	58 371	4 864	2 028	3 000	2578	65 976	911 372
BA-1403	86	4 RoK, BF	2 955 000	2,6390%	68 453	5 704	2 028	3 583	3079	77 143	1 068 795
BA-1404	84	3 RoK, BF	2 755 000	2,5247%	65 488	5 457	2 028	3 500	3007	74 024	1 022 504
BA-1501	72	3 RoK, BF	2 255 000	2,2503%	58 371	4 864	2 028	3 000	2578	65 976	911 372
BA-1502	72	3 RoK, BF	2 325 000	2,2503%	58 371	4 864	2 028	3 000	2578	65 976	911 372
BA-1503	86	4 RoK, BF	3 095 000	2,6390%	68 453	5 704	2 028	3 583	3079	77 143	1 068 795
BA-1504	84	3 RoK, BF	2 895 000	2,5247%	65 488	5 457	2 028	3 500	3007	74 024	1 022 504
BA-1601	72	3 RoK, BF	2 455 000	2,2503%	58 371	4 864	2 028	3 000	2578	65 976	911 372
BA-1602	72	3 RoK, BF	2 525 000	2,2503%	58 371	4 864	2 028	3 000	2578	65 976	911 372
BA-1603	106	4 RoK, BF	4 255 000	3,0964%	80 318	6 693	2 028	4 417	3795	90 557	1 254 042
BB-1001	85	3 RoK, BUF	2 155 000	2,5476%	66 082	5 507	2 028	3 542	3043	74 695	1 031 778
BB-1101	53	2 RoK, BF	1 195 000	1,7609%	45 676	3 806	2 028	2 208	1898	51 810	713 165
BB-1102	72	3 RoK, BF	1 895 000	2,2503%	58 371	4 864	2 028	3 000	2578	65 976	911 372
BB-1103	96	4 RoK, BF	2 995 000	2,8677%	74 385	6 199	2 028	4 000	3437	83 850	1 161 419
BB-1201	53	2 RoK, BF	1 495 000	1,7609%	45 676	3 806	2 028	2 208	1898	51 810	713 165
BB-1202	72	3 RoK, BF	1 955 000	2,2503%	58 371	4 864	2 028	3 000	2578	65 976	911 372
BB-1203	96	4 RoK, BF	3 155 000	2,8677%	74 385	6 199	2 028	4 000	3437	83 850	1 161 419
BB-1301	53	2 RoK, BF	1 595 000	1,7609%	45 676	3 806	2 028	2 208	1898	51 810	713 165
BB-1302	72	3 RoK, BF	2 195 000	2,2503%	58 371	4 864	2 028	3 000	2578	65 976	911 372
BB-1303	96	4 RoK, BF	3 295 000	2,8677%	74 385	6 199	2 028	4 000	3437	83 850	1 161 419
BB-1401	53	2 RoK, BF	1 695 000	1,7609%	45 676	3 806	2 028	2 208	1898	51 810	713 165
BB-1402	72	3 RoK, BF	2 295 000	2,2503%	58 371	4 864	2 028	3 000	2578	65 976	911 372
BB-1403	96	4 RoK, BF	3 495 000	2,8677%	74 385	6 199	2 028	4 000	3437	83 850	1 161 419
BB-1501	53	2 RoK, BF	1 855 000	1,7609%	45 676	3 806	2 028	2 208	1898	51 810	713 165
BB-1502	72	3 RoK, BF	2 445 000	2,2503%	58 371	4 864	2 028	3 000	2578	65 976	911 372
BB-1503	96	4 RoK, BF	3 655 000	2,8677%	74 385	6 199	2 028	4 000	3437	83 850	1 161 419
Avrundning				-0,0002%	-5		-176			-181	-81
<b>Totalt</b>	<b>3240</b>		<b>99 645 000</b>	<b>100,0000%</b>	<b>2 593 900</b>		<b>85 000</b>	<b>135 000</b>	<b>116 000</b>	<b>2 929 900</b>	<b>40 500 000</b>

Justering andelstal -0,0002% -5

**RoK = Rum och Kök, B = Balkong, U = Uteplats, F = Förråd, T = Terrass, Ö = Övrigt**

Angiven area är baserad på ritning, därför är arean cirka.

Årsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgar.

Storleken på andelstalet är en bedömning av hur stor del av årsavgiften som bör belasta den specifika lägenheten, både storleken och antal rum har påverkat bedömningen på respektive lägenhets andelstal.

Årsavgift för Telia triple play (TV, Bredband och telefoni) debiteras separat med lika belopp för respektive lägenhet.

Årsavgift för hushållsel, tappvarmvatten fördelas efter verklig förbrukning.

Tappvarmvatten innefattar uppvärmning av vatten. Vattenförbrukningen ingår i årsavgiften.

Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten, dessa är placerade i entréplan och på vindstrymme.

Lägenheternas uteplatser ingår i upplåtelsen.

## G. Nyckeltal år 1

Anskaffningskostnad	43 255 kr/kvm
Insatser och upplåtelseavgifter	30 755 kr/kvm
Belåning	12 500 kr/kvm
Belåningsgrad, lån i förhållande till föreningens anskaffningskostnad	29 %
Årsavgifter inkl. triple play, hushållsel, tappvarmvatten	904 kr/kvm
Årsavgifter exkl. triple play, hushållsel, tappvarmvatten	801 kr/kvm
Årsavgifter som debiteras separat triple play, hushållsel, tappvarmvatten	104 kr/kvm
Driftskostnader inkl. triple play, hushållsel, tappvarmvatten	377 kr/kvm
Driftskostnader exkl. triple play, hushållsel, tappvarmvatten	273 kr/kvm
Avsättning till yttre underhåll och avskrivning	391 kr/kvm
Avsättning till yttre underhåll, amortering och kassaflöde	180 kr/kvm
Avsättning till yttre underhåll, amortering och kassaflöde snittvärde år 1-20	292 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med genomsnitt kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

## H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (kkr)

INTÄKTER	Ar	1	2	3	4	5	6	10	20
Årsavgifter <sup>1</sup>		2 930	3 040	3 155	3 274	3 398	3 466	3 752	4 574
Hyses- och parkeringsintäkter		241	246	251	256	261	266	288	351
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>3 171</b>	<b>3 286</b>	<b>3 406</b>	<b>3 530</b>	<b>3 659</b>	<b>3 732</b>	<b>4 040</b>	<b>4 925</b>
<b>KOSTNADER<sup>2</sup></b>									
<b>Driftskostnader</b>		-1 220	-1 244	-1 269	-1 295	-1 321	-1 347	-1 458	-1 777
<b>Övriga kostnader</b>									
Fastighetsavgift och fastighetsskatt <sup>3</sup>		0	0	0	0	0	0	0	-100
<b>Kapitalkostnader</b>									
Räntor		-1 944	-1 925	-1 905	-1 886	-1 866	-1 847	-1 769	-1 575
Ränteintäkter		1	4	8	11	10	12	32	191
Räntegaranti		527	521	317	0	0	0	0	0
<b>Avskrivningar och fonderingar</b>									
Avskrivningar		-1 136	-1 136	-1 136	-1 136	-1 136	-1 136	-1 136	-1 136
Avsättning till yttre underhåll		-130	-132	-135	-138	-140	-143	-155	-189
<b>SUMMA KOSTNADER</b>		<b>-3 903</b>	<b>-3 913</b>	<b>-4 121</b>	<b>-4 443</b>	<b>-4 453</b>	<b>-4 461</b>	<b>-4 486</b>	<b>-4 586</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-731</b>	<b>-626</b>	<b>-715</b>	<b>-913</b>	<b>-794</b>	<b>-729</b>	<b>-446</b>	<b>339</b>
<b>ACKUMULERAT RESULTAT</b>		<b>-731</b>	<b>-1 358</b>	<b>-2 073</b>	<b>-2 985</b>	<b>-3 779</b>	<b>-4 508</b>	<b>-6 727</b>	<b>-7 013</b>
<b>AMORTERING</b>		<b>-405</b>	<b>-405</b>	<b>-405</b>	<b>-405</b>	<b>-405</b>	<b>-405</b>	<b>-405</b>	<b>-405</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE<sup>4</sup></b>		<b>180</b>	<b>237</b>	<b>152</b>	<b>-44</b>	<b>78</b>	<b>146</b>	<b>440</b>	<b>1 259</b>
<b>ACKUMULERAD KASSALIKVIDITET<sup>3</sup></b>		<b>180</b>	<b>417</b>	<b>568</b>	<b>525</b>	<b>603</b>	<b>748</b>	<b>2 056</b>	<b>10 814</b>
<b>YTTRE UNDERHÅLLSFOND</b>		<b>130</b>	<b>262</b>	<b>397</b>	<b>534</b>	<b>674</b>	<b>818</b>	<b>1 419</b>	<b>2 889</b>

<sup>1</sup> Årsavgifterna för bostäder är uppräknade med 4% per år 1-5 och 2% per år fr o m år 6. Triple play & hushållsel är uppräknade med 2% per år.

<sup>2</sup> Inflationen är beräknad till 2% per år. Låneräntan är antagen till 4,8% per år.

<sup>3</sup> Enligt nuvarande skatteregler är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den kommunala fastighetsavgiften de första 15 åren.

<sup>4</sup> I kassaflöde och kassalikviditet ingår en startkassa på 50 000 kr.

## I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
<b>Genomsnittliga årsavgifter per m<sup>2</sup></b>	904	938	974	1 011	1 049	1 070	1 158	1 412
<b>Antagen inflationsnivå och</b>								
Antagen räntenivå + 1%	904	938	997	1 130	1 167	1 187	1 267	1 483
Ändring av årsavgift	0,0%	-0,1%	2,4%	11,8%	11,3%	10,9%	9,4%	5,1%
Antagen räntenivå + 2%	991	1 024	1 119	1 250	1 286	1 304	1 376	1 555
Ändring av årsavgift	9,6%	9,1%	14,9%	23,6%	22,6%	21,9%	18,8%	10,2%
Antagen räntenivå - 1%	779	815	853	891	930	953	1 049	1 340
Ändring av årsavgift	-13,8%	-13,1%	-12,4%	-11,8%	-11,3%	-10,9%	-9,4%	-5,1%
<b>Antagen räntenivå och</b>								
Antagen inflationsnivå + 1%	904	943	982	1 024	1 067	1 093	1 204	1 541
Ändring av årsavgift	0,0%	0,4%	0,9%	1,3%	1,7%	2,1%	3,9%	9,2%
Antagen inflationsnivå + 2%	904	947	991	1 037	1 085	1 117	1 253	1 696
Ändring av årsavgift	0,0%	0,9%	1,8%	2,6%	3,5%	4,4%	8,2%	20,2%
Antagen inflationsnivå - 1%	904	934	965	998	1 031	1 048	1 116	1 303
Ändring av årsavgift	0,0%	-0,4%	-0,9%	-1,3%	-1,7%	-2,1%	-3,6%	-7,7%

Ovanstående belopp avser kr/m<sup>2</sup> genomsnitt.  
Hänsyn har tagits till räntegaranti vid beräkningarna.

### Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå	4,80%
Antagen inflationsnivå	2,00%
Antagen årsavgiftshöjning	4,00%
Antagen årsavgiftshöjning triple play, hushållsel, tappvarmvatten	2,00%

## J. UNDERSKRIFTER

Bostadsrättsföreningen  
Å-blicken i Nyköping

Enligt digital signering

---

---

Peter Wipp

---

Daniel Eriksson

---

Lars Fahlgren

# Brf. Å-blicken

## UNDERHÅLLSPLAN 2024

Syftet med underhållsplanen är att påvisa åtgärder och kostnader över tid för att bevara fastighetens funktion.

Aareon Sverige AB har utfört denna underhållsplan enl. tider och kostnader som finns publicerade i REPAB Faktaboken "Underhållskostnader" och enl. Aareons "Best Practise" för underhållsplanering.

En underhållsplan ska ses som ett levande arbetsdokument och stöd för styrelsen. Kontakta gärna oss för regelbunden uppdatering av er underhållsplan.

Aareon Sverige  
Odinsgatan 13  
411 03 Göteborg  
repab@momentum.se  
031-725 43 00

# UNDERHÅLLSPROGNOS 50 ÅR

Denna prognos avspeglar det periodiska underhållet under en 50-års period, och redovisas som:

- Sammandrag för hela objektet.

Underlag till avsättning finns presenterat på två olika sätt:

## 1. Kr/år/UBA

Avsättningsbehov för att klara periodens underhåll. (50 år)  
I det här fallet **91,00** Kr/år/UBA.

## 2. Evig kostn./år/UBA

Avsättning för att klara alla kommande underhållsåtgärder (från innevarande år och framåt)

Det är de verkliga genomsnittliga kostnaderna för underhållet under fastighetens livslängd.

I det här fallet **180,00** Kr/år/UBA

Den eviga underhållskostnaden i alternativ 2 kan användas för att få ett långsiktigt underhållsperspektiv utöver den 50-åriga underhållsplanen då samtliga underhållskostnader ingår i detta nyckeltal.

Kostnaderna för underhållet redovisas per år i 1000-tal kronor.

### Förklaringar:

Underhållskostnaderna är summerade i 5-årsperioder, t ex 24-28 avser kostnaderna för underhåll under åren 2024, 2025, 2026, 2027 och 2028.

Kostnadsläge 2024



# Underhållsprognos 50 år - Sammandrag

**Urval:** Egenskaper.Kostnadsfaktor lika med 1,35  
Egenskaper.Kostnadsfaktornotering lika med inkl. moms o byggherrekostnad  
Egenskaper.Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja  
Företag.Företag lika med 47  
Förvaltningsenhet.Förvaltningsenhet lika med 2413

**Startår:** 2024

**Antal år:** 50

**Utskriftsnivå:** Förvaltningsenhet

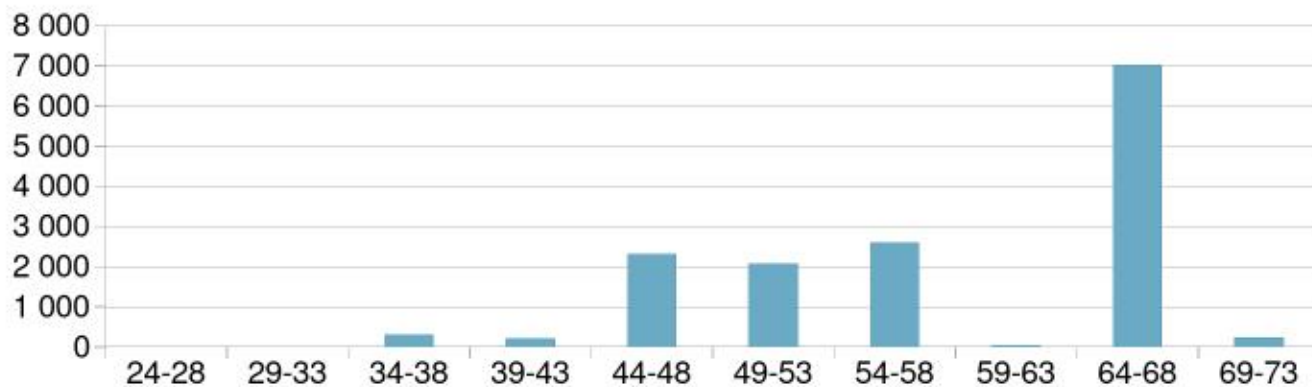
**Gruppering:** Sammandrag

**Kostnadsfaktor** 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Förvaltningsenhet	24-28	29-33	34-38	39-43	44-48	49-53	54-58	59-63	64-68	69-73	Kr/år/UBA	Evig kostn./år/UBA
<i>Företag</i>												
<i>47 - PEAB</i>												
2413 Brf Å-blicken			309	197	2 317	2 074	2 600	28	7 013	225	91	180

Underhållskostnad



# Underhållsprognos 50 år - Per byggdel

**Urval:** Egenskaper.Kostnadsfaktor lika med 1,35  
Egenskaper.Kostnadsfaktornotering lika med inkl. moms o byggherrekostnad  
Egenskaper.Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja  
Företag.Företag lika med 47  
Förvaltningsenhet.Förvaltningsenhet lika med 2413

**Startår:** 2024

**Antal år:** 50

**Utskriftsnivå:** Förvaltningsenhet

**Gruppering:**

**Kostnadsfaktor:** 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Byggdel	24-28	29-33	34-38	39-43	44-48	49-53	54-58	59-63	64-68	69-73	Kr/år/UBA	Evig kostn./år/UBA
<i>Företag</i>												
47 - PEAB												
<i>Förvaltningsenhet</i>												
2413 - Brf Å-blicken												
<b>1 Mark</b>												
12 Hårdgjorda ytor			9	1	80	92	11		80	1	2	3
16 Markkompletteringar			45		90	19	17	28	62	28	2	2
<b>2 Utvändigt</b>												
21 Fasader			167		975		167		1 105		15	19
22 Fasadkompletteringar			9		66		578		97		5	7
23 Balkonger/skärmtak			78		78		78		2 793		19	23
24 Fönster												30
25 Dörrar entreparti/portar			1		1		271		1		2	3
26 Yttertak						462			61		3	10
27 Enheter på tak						391			16		3	6
29 Utvändigt övrigt					542	162			542		8	10
<b>3 Invändigt</b>												
30 Invändigt				22	287		207		287	22	5	7
31 Golv				40	66		50		66	40	2	4
33 Tak invändigt							38				0	0
35 Dörrar invändigt						20					0	0



# Underhållsprognos 50 år - Per byggdel

Startår: 2024  
 Antal år: 50  
 Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet  
 Gruppering:  
 Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Byggdel	24-28	29-33	34-38	39-43	44-48	49-53	54-58	59-63	64-68	69-73	Kr/år/UBA	Evig kostn./år/UBA
<b>5 VVS</b>												
52 Vatten och avlopp					9		15		9		0	15
56 Värmeanläggningar				9	108		14		108	9	2	2
57 Luftbehandling					7	10	262		7		2	3
<b>6 EI</b>												
60 EI							767				5	8
62 Kraft				29		481	29			29	4	7
63 Belysning						436					3	5
64 Tele				9	10		9		10	9	0	0
<b>7 Transportanordningar</b>												
71 Hissar									1 772		11	14
<b>8 Styr och övervakning</b>												
83 Styrsystem				43			43			43	1	1
<b>9 Utrustning</b>												
91 Köksutrustning				44			44			44	1	1
<b>Summa:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>309</b>	<b>197</b>	<b>2 317</b>	<b>2 074</b>	<b>2 600</b>	<b>28</b>	<b>7 013</b>	<b>225</b>	<b>91</b>	<b>180</b>



## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Å-blickens i Nyköping med org.nr 769631-5196, 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 det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits 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

Per Envall  
Civilekonom  
Gar-Bo Besiktning AB

Daniel Jovanovski

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	2024-05-23
Registreringsbevis	2024-05-23
Bygglov	2022-03-01
Totalentreprenadkontrakt	2022-08-24
Köpekontrakt	2024-09-02
Avtal om inköps- och driftgaranti	2024-09-03
Uppdragsavtal	2024-09-02
Partsbyte avseende ovan totalentreprenadkontrakt	2024-09-03
Avtal om övernattningslägenhet	2024-08-30
Offert för finansieringen av föreningen	2024-06-14
Uppdaterade räntor	2024-08-13
Utdrag ur fastighetsregistret	2024-05-23
Lägenhetsförteckning	
Karta GA samt andelstal	
Beräkning av taxeringsvärde	
Underhållsplan	



# Verifikat

Transaktion 09222115557527411561

## Dokument

### Brf Å-blicken ek plan inkl intyg

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2024-09-19 15:55:44 CEST (+0200) av Per

Envall (PE)

Färdigställt 2024-09-20 09:59:08 CEST (+0200)

## Signerare

### Per Envall (PE)

GarBo

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2024-09-20 08:20:30 CEST (+0200)

### Daniel Jovanovski (DJ)

daniel\_jova@hotmail.com

Signerade 2024-09-20 09:59:08 CEST (+0200)

### Peter Wipp (PW)

peter@bostfast.se

Signerade 2024-09-19 16:04:10 CEST (+0200)

### Daniel Eriksson (DE)

daniel@bostfast.se

Signerade 2024-09-20 08:12:10 CEST (+0200)

### Lars Fahlgren (LF)

lars.fahlgren@telia.com

Signerade 2024-09-19 17:18:52 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>



Susanna Bernéli

Susanna.Berneli@peab.se

## Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

### Beslut

Boverket beslutar att godkänna Per Envall, Gar-Bo Besiktning AB, och Daniel Jovanovski, DJ Group AB, som intygsgivare för Å-blicken i Nyköping, organisationsnummer 769631-5196.

### Bakgrund

Å-blicken i Nyköping har ansökt om godkännande av intygsgivarna Per Envall och Daniel Jovanovski som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

### Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, 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 ersättningskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
  - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
  - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL 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 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

#### Skäl för beslutet

Per Envall och Daniel Jovanovski 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 Å-blicken i Nyköping om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har Enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit Handläggare Anna Viktorsson.

Joacim Möhlnhoff  
Enhetschef

Anna Viktorsson  
Handläggare