

Registrerades av Bolagsverket  
2023-10-16 08:56  
R548939/23

**EKONOMISK PLAN FÖR**

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

**KLAPPTRÄET 6**

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b><u>ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR</u></b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b><u>BESKRIVNING AV FASTIGHETEN</u></b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b><u>LÄGENHETSBEKRIVNING</u></b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b><u>FÖRSÄKRING</u></b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b><u>SERVITUT</u></b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b><u>TAXERINGSVÄRDE</u></b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b><u>BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV</u></b>	<b>5</b>
<b>8</b>	<b><u>FINANSIERINGSPLAN</u></b>	<b>5</b>
<b>9</b>	<b><u>BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER</u></b>	<b>6</b>
<b>9.1</b>	<b>KAPITALKOSTNADER</b>	<b>6</b>
<b>9.2</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>6</b>
<b>9.3</b>	<b>SKATTER</b>	<b>7</b>
<b>9.4</b>	<b>FONDAVSÄTTNINGAR</b>	<b>7</b>
<b>9.5</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>7</b>
<b>10</b>	<b><u>INTÄKTER</u></b>	<b>7</b>
<b>11</b>	<b><u>NYCKELTAL</u></b>	<b>8</b>
<b>12</b>	<b><u>KASSAFLÖDESANALYS</u></b>	<b>8</b>
<b>13</b>	<b><u>LÄGENHETSFÖRTECKNING</u></b>	<b>8</b>
<b>14</b>	<b><u>UNDERHÅLLSPPLAN OCH UNDERHÅLLSBUDGET I ENLIGHET MED FÖRENINGENS STADGAR</u></b>	<b>9</b>
<b>15</b>	<b><u>KÄNSLIGHETSANALYS/EKONOMISK PROGNO</u></b>	<b>9</b>
<b>16</b>	<b><u>SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARENS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSER</u></b>	<b>11</b>

Bilagor:

1. Intyg.



Byggnadsår:	1946
Bostadsyta:	351 kvm
Garage/Lokalarea:	ca 20 kvm
Källare:	Driftsutrymmen, förråd och tvättstuga
Antal våningsplan:	Källare/suterräng, 2 våningar (i halvplan) samt vind.
Sophantering:	Gemensam
Tak:	Bandtäckt plåt
Fasad:	Målade betongsocklar. Tilläggsisolerad puts i våningsplanen.
Värmeproduktion:	Bergvärmepump.

Fastigheten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp och elektrisk kraft.

### 3 LÄGENHETSBEKRIJVNING

#### Eknavägen 13

Plan -1, Källarplan:	Förrådsutrymmen, utrymmen för tekniska installationer och garage/ lokal om ca 20 kvm.
Plan 0, Entréplan:	En bostadslägenhet, ca 15 kvm.
Plan 0,5:	Två bostadslägenheter, ca 90 kvm.
Plan 1:	En bostadslägenhet, ca 45 kvm.
Plan 1,5:	Två bostadslägenheter, ca 90 kvm.
Plan 2:	En bostadslägenhet, ca 45 kvm.
Plan 2,5:	En bostadslägenhet, ca 66 kvm.

### 4 FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad, inklusive styrelseansvarsförsäkring.

## 5 SERVITUT

Enligt fastighetsregistret belastas fastigheten inte av servitut.

## 6 TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten beräknas få följande taxeringsvärde baserat på uppgifter från tidigare taxeringsår:

Varav mark bostäder	8 600 000: -
Varav mark lokaler	0: -
Varav byggnad bostäder	4 216 000: -
Varav byggnad lokaler	36 000: -
<b>Summa</b>	<b>12 852 000: -</b>

## 7 BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling, lagfarts- och pantbrevskostnad, samt övriga kostnader som försäljningskostnad bostadsrätter, intygsgivningskostnad, kostnad för fastighetsreglering och föreningsbildningskostnad.

Köpeskilling fastighet, aktier och entreprenad	33 690 400: -
Fond	790 000: -
Lagfart	0: -
Pantbrev	17 100: -
Övriga kostnader	317 500: -
<b>Summa beräknad anskaffningskostnad</b>	<b>34 815 000: -</b>

## 8 FINANSIERINGSPLAN

Förvärvet finansieras enligt följande:

• Insatser	22 860 000: -
• Upplåtelseavgifter*	10 200 000: -
• Föreningslån	1 755 000: -

<b>Summa finansiering</b>	<b>34 815 000: -</b>
---------------------------	----------------------

\*Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde.

Upplåtelseavgifterna har beräknats till cirka 29 060 kronor per kvm. Upplåtelseavgifterna kan för enskilda bostadsrätter bli högre eller lägre.

## 9 BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

### 9.1 Kapitalkostnader

Föreningen har erhållit en låneoffert, daterad 2023-09-28, avseende förenings lån om 1 755 000 kronor med nedan angivna räntesatser. Räntesatserna fastställs slutgiltigt den dag föreningen upptar föreningslånet. Föreningen har antagit en amortering om 17 550 kronor på föreningslånet från år fyra.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	1 755 000	3 år	4,79%	84 065 kr
Summa	1 755 000			84 065 kr
Räntekostnad, år 1				84 065 kr
Amortering, år 1				0 kr
<b>Summa beräknad kapitalkostnad</b>				<b>84 065 kr</b>

### 9.2 Driftkostnader

Total årlig drift- och underhållskostnad uppskattas till 130 750 kronor. Varje kostnadspost baserar sig på en schablonmässig uppskattning och uppgifter från föregående ägare.

Årskostnader		Per kvm
Vatten	15 000 kr	43
Värme och fastighets el	48 000 kr	137
Sophämtning	12 000 kr	34
Kameral förvaltning	14 250 kr	41
Försäkring	5 000 kr	14
Fastighetskötsel	16 500 kr	47
Avsättning reparation	20 000 kr	57
<b>Summa</b>	<b>130 750 kr</b>	<b>373</b>

\* Kostnad för hushållsel, gas, hemförsäkring och bredband/tv-tjänster ingår inte i årsavgiften utan betalas av bostadsrättsinnehavaren genom egna abonnemang. Uppskattad kostnad för hemförsäkring beräknas till 3 000 kr per år, hushållsel till 6 000 kr per år, gas till 3 000 kr per år och bredband/tv-tjänster till 6 000 kr per år, totalt 18 000 kr per år, beroende på lägenhetsstorlek och individuella levnadsvanor.

### 9.3 Skatter

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetsavgiften för 2023 uppgår till 1 589 kr per lägenhet och år, totalt 12 712 kr. För lokaldelen utgår skatt med en procent av lokalens taxeringsvärde, totalt 360 kr.

**Summa Fastighetsavgift/Fastighetsskatt** **13 072: -**

### 9.4 Fondavsättningar

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde.

0,1 % x 12 852 000 kr **12 852: -**

### 9.5 Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa **komponentavskrivning** i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivningsbelopp **11 110 752: -**  
Avskrivningsbelopp beräknas uppgå till 1,5% **166 939: -**  
Kr/kvm/år **476: -**

Föreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntekostnader, amorteringar och avsättning till yttre fond.

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande föreningens avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

**Summa kostnader** **240 739 kr**

## 10 INTÄKTER

Årsavgifter bostäder **227 761: -**  
Årsavgift garage **12 978: -**

**Summa intäkter** **240 739 kr**







C) Om räntan ökar med 1 %-enhet och en inflation om 2 procent per år

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntesats	5,79%	5,79%	5,79%	5,79%	5,79%	5,79%	5,79%	5,79%
<b>Intäkter</b>								
Årshyra garage	12 978	13 237	13 502	13 772	14 048	14 329	15 820	17 466
Årsavgifter	245 311	248 185	251 116	271 656	273 690	275 784	287 216	300 367
<b>Summa intäkter</b>	<b>258 289</b>	<b>261 422</b>	<b>264 618</b>	<b>285 428</b>	<b>287 737</b>	<b>290 113</b>	<b>303 036</b>	<b>317 833</b>
<b>Kostnader</b>								
Ränta	101 615	101 615	101 615	101 615	100 598	99 582	94 501	89 421
Driftkostnader	130 750	133 365	136 032	138 753	141 528	144 359	159 384	175 972
Avsättning till yttre fond	12 852	13 109	13 371	13 639	13 911	14 190	15 667	17 297
Fastighetsskatt	360	367	375	382	390	397	439	45
Fastighetsavgift	12 712	12 966	13 226	13 490	13 760	14 035	15 496	17 109
Amortering	0	0	0	17 550	17 550	17 550	17 550	17 550
<b>Summa kostnader</b>	<b>258 289</b>	<b>261 422</b>	<b>264 618</b>	<b>285 428</b>	<b>287 737</b>	<b>290 113</b>	<b>303 036</b>	<b>317 833</b>
<b>Årsavgift (kr/kvm/år)</b>	<b>661</b>	<b>669</b>	<b>677</b>	<b>732</b>	<b>738</b>	<b>743</b>	<b>774</b>	<b>81</b>

D) Om räntan ökar med 2 %-enheter och en inflation om 3 procent per år

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntesats	6,79%	6,79%	6,79%	6,79%	6,79%	6,79%	6,79%	6,79%
<b>Intäkter</b>								
Årshyra garage	12 978	13 367	13 768	14 181	14 607	15 045	17 441	20 219
Årsavgifter	262 861	267 044	271 351	293 335	296 707	300 213	319 901	343 593
<b>Summa intäkter</b>	<b>275 839</b>	<b>280 412</b>	<b>285 119</b>	<b>307 516</b>	<b>311 313</b>	<b>315 258</b>	<b>337 342</b>	<b>363 812</b>
<b>Ränta</b>	<b>119 165</b>	<b>119 165</b>	<b>119 165</b>	<b>119 165</b>	<b>117 973</b>	<b>116 781</b>	<b>110 823</b>	<b>104 865</b>
Driftkostnader	130 750	134 673	138 713	142 874	147 160	151 575	175 717	203 704
Avsättning till yttre fond	12 852	13 238	13 635	14 044	14 465	14 899	17 272	20 023
Fastighetsskatt	360	371	382	393	405	417	484	561
Fastighetsavgift	12 712	12 966	13 226	13 490	13 760	14 035	15 496	17 109
Amortering	0	0	0	17 550	17 550	17 550	17 550	17 550
<b>Summa kostnader</b>	<b>275 839</b>	<b>280 412</b>	<b>285 119</b>	<b>307 516</b>	<b>311 313</b>	<b>315 258</b>	<b>337 342</b>	<b>363 812</b>
<b>Årsavgift (kr/kvm/år)</b>	<b>709</b>	<b>720</b>	<b>731</b>	<b>791</b>	<b>800</b>	<b>809</b>	<b>862</b>	<b>920</b>

Endast kassaflödespåverkande poster finns med i dessa tabeller.

Bokföringsmässig avskrivning

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Resultat före avskrivning	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning 1,5%	166 939	166 939	166 939	166 939	166 939	166 939	166 939	166 939
Resultat efter avskrivning	-166 939	-166 939	-166 939	-166 939	-166 939	-166 939	-166 939	-166 939

Avskrivningen är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte likviditeten eller föreningens betalningsförmåga.

## **16 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARENS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE**

- A. Bostadsrättshavaren skall betala insats och upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- B. Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll.
- C. De lämnade uppgifter angående utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänförs till vid tidpunkten för planens upprättade kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Stockholm den

Charlotte Edholm Ahlberg

Jeanette Viktorsson

Martin Wärnberg

## Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Klapträet 6, org.nr. 769641-9477, och får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifter som lämnats i den ekonomiska planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De ekonomiska beräkningar som är gjorda är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Som underlag för bedömning av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga 1 genomgått. 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.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna över tid ska täcka driftkostnader, räntekostnader, fondavsättningar och amorteringar. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar. Föreningens anskaffningskostnad avser den slutliga kostnaden.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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 bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Stockholm 2023, den dag som framgår av vår digitala signatur.

.....  
Anders Berg  
Fastighetsjurist

Berg Fastighetsjuridik AB

.....  
Anders Gullbrandsson  
Civilekonom

Borättsbildarna KB

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

*[Detta intyg undertecknas med avancerad elektronisk underskrift.]*

## **Bilaga 1 till intyg avseende ekonomisk plan för Brf Klappträet 6, org. nr. 769641-9477**

registreringsbevis Brf Klappträet 6, 2023-09-27

registreringsbevis Lyktskär AB, 2023-05-31

föreningens stadgar, registrerade 2023-09-27

fastighetsdatautdrag, 2023-10-04

kreditoffert, SEB, 2023-09-28

komponentavskrivningsunderlag, odaterad

aktieöverlåtelseavtal mellan Lyktskär AB och Brf Klappträet 6 avseende samtliga aktier i Klappträet 6

Fastighets AB, 2023-06-07

energideklaration, Boverket, 2018-10-17

garanti slutlig kostnad och garanti för ev. osålda lägenheter, Gillöga AB, 2023-10-04

lagfartsansökan efter fusion, Lantmäteriet, odaterad

teknisk statusbesiktning, Projektledarhuset, 2022-05-22

årsredovisning Klappträet 6 Fastighets AB, 2022

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## MARTIN WÄRNBERG

Undertecknare

Serienummer: 19930330xxxx

IP: 90.230.xxx.xxx

2023-10-10 08:56:48 UTC



## CHARLOTTE EDHOLM AHLBERG

Undertecknare

Serienummer: 19690512xxxx

IP: 90.230.xxx.xxx

2023-10-10 08:57:32 UTC



## Anna Jeanette Fagerström Viktorsson

Undertecknare

Serienummer: 19690216xxxx

IP: 90.230.xxx.xxx

2023-10-10 09:12:21 UTC



## Lars Anders Berg

Undertecknare

Serienummer: 19600806xxxx

IP: 85.229.xxx.xxx

2023-10-10 09:33:46 UTC



## Anders Gullbrandsson

Undertecknare

Serienummer: 19680616xxxx

IP: 83.254.xxx.xxx

2023-10-10 09:44:52 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>