

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
FASTLAGSVÄGEN

ORG NR: 769640-7712

STOCKHOLMS KOMMUN

OM/NYBILDNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FASTLAGSVÄGEN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SIDA:

A.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
B.	NYCKELTAL år 1, beräknat per m ² BOA	4
C.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5
D.	FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET.....	7
E.	FINANSIERINGSPLAN.....	7
F.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1	8
G.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1	10
H.	FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1.....	12
I.	EKONOMISK PROGNOZ ÅR 1-6, 10 OCH 20	13
J.	KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, 10 OCH 20.....	13
K.	UNDERHÅLLSPLAN	16
L.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	17

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG.....

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Fastlagsvägen, som har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län, som registrerades hos Bolagsverket den 17 januari 2022, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter lokal och i förekommande fall övriga utrymmen åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser.

Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse och utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna har inflyttning redan skett.

Upplåtelse med bostadsrätt beräknas ske efter att denna ekonomiska plan blivit registrerad på Bolagsverket

Upplåtelse beräknas påbörjas Q4 2025.

Besiktning av fastigheten har utförts av Hillar Truuberg, Raksystems Projektledarhuset AB (namnändrat till Susteras AB) 2023-04-13.

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 ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv som är den slutliga kostnaden och grundar sig på vid planens upprättande kända förhållanden.

Bostadsrättsföreningen utgörs av tomträtten till fastigheten Stockholm Papperskniven 10.

Byggnaden omfattar totalt 15 bostadsrätter inkl. 1 bostadsrättlokal. Lägenheter och lokaler i plan 09 är nybyggda.

Långfristiga lån för Brf Fastlagsvägen beräknas bli placerade enligt sid 10. Offert har erhållits.

Brf Fastlagsvägen, org. nr. 769640–7712 har förvärvat tomträtten till fastigheten genom förvärv av samtliga andelar i Mariefast i Stockholm ekonomisk förening, org.nr. 769642–0822. Mariefast i Stockholm ekonomisk förening, org.nr. 769642–0822 hade tidigare förvärvat tomträtten genom absorption av Midsommarkransen Förvaltnings AB org.nr 559235-7544 som var ursprunglig tomträttshavare. Säljare av Mariefast i Stockholm ekonomisk förening är Kavaro Midsommarkransen AB org.nr 559439-4842. Den ekonomiska föreningen har fusionerat med Brf Fastlagsvägen och brf:en är tomträttsinnehavare av fastigheten. Fusion är genomförd och registrerad 2024-10-07.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda vid den ekonomiska planens upprättande.

Enligt nu gällande lagstiftning och praxis innebär bolagsöverlåtelse ingen uttagsbeskattning för föreningen. Affären ger upphov till en latent skatteskuld. Denna latent skatteskuld är ej fastställd och utlöses endast om föreningen upphör med sin verksamhet och säljer fastigheten. Då det är osannolikt att föreningen skulle upphöra med sin verksamhet har den latent skatteskulden värderats till 0 kr i bokföringen.

Föreningens avskrivningar beräknas enligt K3 med komponentavskrivning och avskrivningstider är i enlighet med Fastighetsägarna Sverige och Sveriges allmännyttas rekommendationer. År 1 beräknas avskrivningar till 266 023 kr.

Föreningen avses bli en så kallad "äkta bostadsrättsförening".

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad med styrelseansvarsförsäkring.

Uppmätning av area är gjorda i lägenheterna.

B. NYCKELTAL år 1, beräknat per m² BOA

Anskaffningskostnad	66228 kr/kvm
Total genomsnittlig insats och upplåtelseavgift	54332 kr/kvm
Lån avseende bostadsrätter	8500 kr/kvm
Lån avseende hyresrätter	3396 kr/kvm
Årsavgift	996 kr/kvm
Årsavgifternas andel av total rörelseintäkt	72%
Intäkter exklusive årsavgifter	309 kr/kvm
Energikostnad (fastighets- och hushållsel inkl värme och kall- och varmvatten)	318 kr/kvm
Driftkostnad gemensam (inkl. tomträttsavgäld)	671 kr/kvm
Kassaflöde exkl. underhållsreserv	55 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond	55 kr/kvm

Individuella abonnemang

Hushållsel, ca	85 kr/kvm
Bredband, ca	230-300 kr/lgh,mån

Ovanstående driftskostnader kan variera beroende på lägenhetsstorlek och vanor.

C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Tomträtten till fastigheten Stockholm Papperskniven 10		
Adress:	Fastlagsvägen 15 och 17, 126 48 Hägersten.		
Bostadsarea:	ca 674 m ² .		
Tomtareal:	1 531 m ² .		
Byggnadens utformning:	Ett flerbostadshus om tre våningar och källare/suterrängvåning fördelat över två trapphus.		
Antal lägenheter:	15 bostadslägenheter varav 1 lägenhet klassats som lokal pga. nedsatt tillgänglighet.		
Lokaler:	1 bostadslokal se ovan samt en lokal som används och hyrs ut som förråd.		
Parkeringsplatser:	6 st parkeringsplatser på fastigheten		
Byggår:	1942.		
Upplåtelseform:	Bostadsrätt.		
Gällande detaljplan:	MIDSOMMARKRANSEN (NORDVÄSTRA DELEN) Laga Kraft 1938-10-06.		
Taxeringsvärde:	<i>Bostäder</i>	<i>Lokal</i>	<i>Tot värde</i>
	Mark:	-	12 200 000 kr
	Byggnad:	-	9 200 000 kr
	Totalt	-	21 400 000 kr
	Enligt fastighetstaxering		
Värdeår:	1942.		
Inflyttning:	Inflyttning är delvis redan gjord i hyresrätter och är för tomma lägenheter beräknas att påbörjas i december 2025.		
Fastighetsrättsliga åtgärder:			
Tomtmätning	1939-06-08	0180-A967/1939	
Införd i tomtboken	1939-07-06		

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.
El:	El-central.
Uppvärmningssystem:	Fjärrvärme, fördelas via radiatorer.
Ventilation:	Tilluft via spaltventiler i fönster, frånluft via självdrag. I nya lägenheter mekanisk till- och frånluft.
Internet/Tv/Telefoni:	Fiber
Gårdsmark:	Största delen naturmark.
Avfall:	Miljöbyggnad på gårdsmark.
Cykelparkering:	På föreningens gårdsmark.
Parkering:	6 st på fastigheten

Kortfattad byggnadsbeskrivning av flerbostadshus

Antal våningar:	3 våningar och källare/suterräng
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg

Stomme:	Konstruktionsbetong
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, övergolv, ytskikt
Takkonstruktion:	Betongpannor kompletterat med plåt på smärre delar
Fasader:	Betongsocklar och puts i våningsplanen. Träpanel på avfallsbyggnad.
Dörrar:	Entrédörrar i trapphus av lackad aluminium. Dörrar till allmänna utrymmen utförs som ståldörrar alternativt trädörrar. Lägenhetsdörrar utförs som säkerhetsdörrar.
Fönster:	2-glas träfönster på kopplade bågar, nya lägenheter med 3-glas aluminiumfönster.
Ventilation:	Tilluft via spaltventiler i fönster, frånluft via självdrag. I nya lägenheter mekanisk till- och frånluft.
Förråd:	Troaxförråd i källare.

Kortfattad rumsbeskrivning

Brf Fastlagsvägen består av ett flerbostadshus innehållande totalt 15 lägenheter varav 1 lägenhet utgör lokal.

Rum	Golv	Tak	Väggar	Övrigt
Hall:	Parkett	Vitmålat	Målat	
Vardagsrum:	Parkett	Vitmålat	Målat	
Kök:	Parkett	Vitmålat	Målat	
Sovrum:	Parkett	Vitmålat	Målat	
Badrum/WC:	Klinker	Vitmålat	Kakel	

Utförandet kan avvika för vissa rum och lägenheter

D. FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Tomt, entreprenad- och byggherrekostnader inkl moms, kostnader för lagfart, pantbrev m.m..

Summa	43 337 890 kr
Likviditetsreserv inkl renoveringsfond	1 300 000 kr
Summa	44 637 890 kr

E. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Lån	8 017 890 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	36 620 000 kr
Summa finansiering	44 637 890 kr

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1

Huvudscenario, baserat på trolig anslutningsgrad

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, inkluderande amorteringar och avsättningar till fonder, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgift andelstal 1)	577 600 kr
Årshyra 2 hyreslägenheter	93 300 kr
Årshyra extra förråd	18 000 kr
Årsavgift parkeringsplatser	115 200 kr
Summa beräknade intäkter år 1	804 100 kr

1) I årsavgift andelstal ingår ej bredband samt hushållsel.

Ovanstående beräknade uppgifter kan variera, beroende på lgh-storlek samt vana.

Lägenhetssammanställning, 15 lägenheter										
Lgh.nr.	Adress Fastlagsvägen 15 eller 17	Lgh- beskr.	Vån plan	Bost- area	Insats Pris	Upplåtelse- avg.	Total insats inkl. upplåtelseavg.	Andels- tal 1	Årsavgift baserat på andelstal 1)	Mån- avgift
		2)		cirka m ²			(kr)		(kr)	(kr)
901	15	2 rok	suterräng	32	1 120 000	730 000	1 850 000	5,952	34 380	2 865
902	15	1,5 rok	suterräng	32	1 120 000	330 000	1 450 000	5,952	34 380	2 865
"Bokal"903	15	2 rok	suterräng	37	1 295 000	5 000	1 300 000	6,842	38 364	3 197
1001	15	2 rok	BV	47	1 645 000	1 255 000	2 900 000	8,021	46 330	3 861
1002	15	3 rok	BV	46	1 610 000	1 590 000	3 200 000	7,883	45 534	3 795
1101	15	2 rok	1	47	1 645 000	1 605 000	3 250 000	8,021	46 330	3 861
1102	15	2 rok	1	47					0	0
1201	15	2 rok	2	47					0	0
1202	15	2 rok	2	47	1 645 000	1 755 000	3 400 000	8,021	46 330	3 861
1001	17	3 rok	BV	48	1 680 000	1 570 000	3 250 000	8,159	47 128	3 927
1002	17	3 rok	BV	48	1 680 000	540 000	2 220 000	8,159	47 128	3 927
1101	17	3 rok	1	49	1 715 000	1 685 000	3 400 000	8,297	47 924	3 994
1102	17	3 rok	1	49	1 715 000	1 685 000	3 400 000	8,297	47 924	3 994
1201	17	2-3 rok	2	49	1 715 000	1 785 000	3 500 000	8,297	47 924	3 994
1202	17	3 rok	2	49	1 715 000	1 785 000	3 500 000	8,297	47 924	3 994
Totalt				674,0	20 300 000		36 620 000	100,000	577 600	48 135
Parkeringsplatser 6 st à 1600 kr.									115 200	
Totalt									692 800	

1) I årsavgift andelstal ingår ej TV/bredband samt hushållsel.
2) RoK = Rum och Kök.

Scenario 2, baserat på att samtliga ansluter

Lägenhetssammanställning, 15 lägenheter										
Lgh.nr.	Adress Fastlagsvägen 15 eller 17	Lgh- beskr. 2)	Vån plan	Bost- area cirka m ²	Insats Pris	Upplåtelse- avg.	Total insats inkl. upplåtelseavg. (kr)	Andels- tal 1	Årsavgift baserat på andelstal 1) (kr)	Mån- avgift (kr)
901	15	2 rok	suterräng	32	1 120 000	730 000	1 850 000	5,132	29 640	2 470
902	15	1,5 rok	suterräng	32	1 120 000	330 000	1 450 000	5,132	29 640	2 470
"Bokal"903	15	2 rok	suterräng	37	1 295 000	5 000	1 300 000	5,725	33 068	2 756
1001	15	2 rok	BV	47	1 645 000	1 255 000	2 900 000	6,912	39 924	3 327
1002	15	3 rok	BV	46	1 610 000	1 590 000	3 200 000	6,793	39 238	3 270
1101	15	2 rok	1	47	1 645 000	1 605 000	3 250 000	6,912	39 924	3 327
1102	15	2 rok	1	47	1 645 000	1 355 000	3 000 000	6,912	39 924	3 327
1201	15	2 rok	2	47	1 645 000	1 555 000	3 200 000	6,912	39 924	3 327
1202	15	2 rok	2	47	1 645 000	1 755 000	3 400 000	6,912	39 924	3 327
1001	17	3 rok	BV	48	1 680 000	1 570 000	3 250 000	7,031	40 609	3 384
1002	17	3 rok	BV	48	1 680 000	540 000	2 220 000	7,031	40 609	3 384
1101	17	3 rok	1	49	1 715 000	1 685 000	3 400 000	7,149	41 295	3 441
1102	17	3 rok	1	49	1 715 000	1 685 000	3 400 000	7,149	41 295	3 441
1201	17	2-3 rok	2	49	1 715 000	1 785 000	3 500 000	7,149	41 295	3 441
1202	17	3 rok	2	49	1 715 000	1 785 000	3 500 000	7,149	41 295	3 441
Totalt				674,0	23 590 000		42 820 000	100,001	577 604	
Parkeringsplatser 6 st á 1600 kr.									115 200	
Totalt									692 804	

¹⁾ I årsavgift andelstal ingår ej TV/bredband samt hushållsel.
²⁾ Rok = Rum och Kök.

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1

Räntekostnad lån	288 644 kr
Avskrivning	266 023 kr
Summa beräknade kapitalkostnader	554 667 kr

Specifikation av lån

Lån ¹⁾	Belopp (kr)	Bindnings- tid ²⁾	Räntesats ³⁾ (%)	Offererad räntesats	Ränte- kostnad (kr)	Amortering ⁴⁾ (kr)	Summa (kr)
Lån 1	1 909 643	3 mån	3,40%	2,91%	64 928	0	64 928
Lån 2	1 909 643	2 år	3,60%	3,10%	68 747	0	68 747
Lån 3	1 909 643	5 år	3,80%	3,55%	72 566	0	72 566
Lån 4 avseende hyresrätter	2 288 962	3 år	3,60%	3,25%	82 403	0	82 403
Summa	8 017 890		3,60%		288 644	0	288 644

¹ Säkerhet för lån är pantbrev.

² Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuellt.

³ En mix av räntebindingstider ger ett snitt på 3,60% ränta inkl. räntemarginal.

⁴ Amortering enligt särskild plan, startamortering 0% alternativt mellanskillnad mellan offererad räntesats och kalkylränta. Amortering beräknad till 0,1% år 2 och därefter årlig ökning med 6,8% årligen. Beräknad amorteringstid 66 år.

Specifikation Driftkostnader

Fastighetsskötsel inkl. teknisk & ekonomisk förvaltning	82 670 kr
Styrelsearvode inkl. revision	5 000 kr
Uppvärmning inkl uppvärmning av varmvatten	137 000 kr
Fastighetsel	30 000 kr
Avfallshantering	10 000 kr
Fastighetsförsäkring	16 000 kr
Mättjänster	
Kallvatten	45 000 kr
Hiss	
Tomträttsavgäld	116 200 kr
Övrigt, oförutsett	10 656 kr

Summa gemensamma driftkostnader **452 526 kr**

Fastighetsavgift bostäder 25 860 kr

Total summa driftkostnader inkl. fastighetsskatt **478 386 kr**

Ovanstående driftkostnader är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet

Avskrivningskostnad 266 023 kr

Summa beräknade kostnader inklusive kapitalkostnader **1 033 053 kr**

Övriga finansiella poster

Benämning	Arskostnad
Amortering	- kr
Avsättning till fastighetsunderhåll 55 kr/kvm	37 070 kr
Summa beräknade finansiella poster	37 070 kr

H. FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1

Likvida medel

Total summa "Likvida medel" (inkl Kassa, Avsättning till fastighetsunderhåll samt Betalnetto (exkl avskrivningar).

Beloppet speglar det totala tillgängliga likvida kapitalet för föreningen efter år 1

1 337 074 kr

Den Ekonomiska planen beräknas utgå från en komponentavskrivningsplan.

Ytterst beslutar bostadsrättsföreningens styrelse om avgifternas storlek. Kassaflödet och inte redovisad resultaträkning (bokföringsmässigt resultat) är styrande. Detta betyder att verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna är beräknade för att föreningens ekonomiska vara långsiktigt hållbar.

I en ny bostadsrättsförening kan en rak avskrivning resultera i ett bokföringsmässigt underskott, vilket inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

I den 20-åriga ekonomiska prognosen finns "Likvida medel inkl kassa och avsättning till fastighetsunderhåll" redovisat. Styrelsen fattar beslut om hur dessa medel skall disponeras för extra amortering, avsättning till underhåll, ytterligare avskrivningar, ränteförändringar m m.

I EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1–6, 10 OCH 20

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årsavgifter, andelstal *	577 604	590 311	603 298	616 571	628 902	641 480	694 359	846 419
Årsavgift kr/m² andelstal	857	876	895	915	933	952	1 030	1 256
Övriga intäkter								
Hyresintäkt hyreslägenheter	93 300	95 166	97 089	99 011	100 991	103 011	111 502	135 920
Hyresintäkt extra förråd*	18 000	18 360	18 727	19 102	19 484	19 873	21 512	26 223
Parkeringshyra *	115 200	117 734	120 325	122 972	125 431	127 940	138 486	168 814
Intäktsräntor	0	13 371	13 864	14 431	15 074	15 789	19 418	34 591
Summa intäkter	804 104	834 942	853 284	872 086	889 882	908 093	985 276	1 211 967
Driftskostnader gemensamma (inkl. tomträttsavgäld)*	452 528	462 482	472 656	483 055	492 716	502 570	543 998	663 130
Övriga kostnader								
Kommunal fastighetsavgift bostäder*	25 860	26 429	27 010	27 605	28 157	28 720	31 087	37 895
Summa	25 860	26 429	27 010	27 605	28 157	28 720	31 087	37 895
Kapitalkostnader								
Räntor	288 644	288 644	288 355	288 047	287 718	287 366	285 704	279 017
Avskrivningar	266 023	266 023	266 023	266 023	266 023	266 023	266 023	253 369
Summa kostnader	1 033 053	1 043 577	1 054 045	1 064 729	1 074 613	1 084 679	1 126 812	1 233 412
Årets bokföringsmässiga resultat ¹	-228 949	-208 635	-200 761	-192 643	-184 731	-176 586	-141 535	-21 445
Akkumulerat bokföringsmässigt resultat	-228 949	-437 584	-638 345	-830 988	-1 015 719	-1 192 305	-1 812 289	-2 598 771
Avsättning för underhåll								
Avsättning till yttre underhåll *	37 070	37 811	38 568	39 339	40 126	40 928	44 302	54 004
Akkumulerad avsättning till yttre underhåll	37 070	74 881	113 449	152 788	192 914	233 842	405 906	900 703
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Årets resultat	-228 949	-208 635	-200 761	-192 643	-184 731	-176 586	-141 535	-21 445
Årets avskrivning	266 023	266 023	266 023	266 023	266 023	266 023	266 023	253 369
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	37 074	57 388	65 262	73 380	81 291	89 437	124 487	231 924
Likviditetsreserv inkl renoveringsfond	1 300 000							
Amorteringar	0	-8 018	-8 563	-9 145	-9 767	-10 431	-13 572	-26 202
Årets kassaflöde exkl likviditetsreserv efter avsättning till yttre underhåll	4	11 559	18 131	24 896	31 398	38 077	66 614	151 718
Inflationsantagande	2,2%	2,2%	2,2%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kassabehållning inkl underhållsavsättning och likviditetsreserv	1 337 074	1 386 444	1 443 143	1 507 377	1 578 901	1 657 907	2 052 696	3 664 794
Beräkning av fastighetsavgift *	25 860	26 429	27 010	27 605	28 157	28 720	31 087	37 895
Låneskuld	8 017 890	8 017 890	8 009 872	8 001 309	7 992 164	7 982 397	7 936 218	7 750 470

Förutsättningar:

Räntan på kassan har satts till 1,0%.

* Poster markerade med * förutsätts följa inflationsantagandet.

Inflation och räntor är i dagsläget osäkra. Se kap. "J Känslighetsanalys" för information om hur avgiften påverkas vid avvikelse från antagna värden.

Preliminärt har snitträntan beräknats till 3,6% över hela den ekonomiska prognosens längd.

¹ Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt komponentavskrivning förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

J. KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1–6, 10 OCH 20

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och *)								
Antagen räntenivå	857	876	895	915	933	952	1 030	1 256
Antagen räntenivå + 1%	976	995	1 014	1 034	1 052	1 071	1 149	1 375
Antagen räntenivå + 2%	1 095	1 114	1 133	1 153	1 171	1 190	1 268	1 494
Antagen räntenivå - 1%	738	757	776	796	814	833	911	1 137
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	857	883	903	923	941	960	1 039	1 266
Antagen inflationsnivå + 2%	857	891	910	930	949	968	1 048	1 277
Antagen inflationsnivå - 1 %	857	868	888	907	925	944	1 021	1 245

*) Ändringen sker utifrån ändrad ränte- och inflationsnivå istället för beräknad nivå i ekonomisk prognos.

K. KÄNSLIGHETSANALYS II

Anslutningsgrad	Skulder år 1	Skuldsättning %	Kostnader år 1	Kostnadsökning %
100%	1 817 890	4,07%	1 102 533	-16,8%
86%	8 017 890	17,96%	1 325 733	0,0%
75%	12 728 090	28,51%	1 495 301	12,8%

L. UNDERHÅLLSPLAN 50 ÅR

Stockholm Papperskniven 10 UH-plan (2024-2033, detaljerad); (2034-2073, överslagsmässig)															Kostnadsläge maj 2024
Åtgärd	År 2024	År 2025	År 2026	År 2027	År 2028	År 2029	År 2030	År 2031	År 2032	År 2033	2034-2043	2044-2053	2054-2063	2064-2073	Anmärkning
	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	
Mark:															
Allmän finplanering															ingår allmän avsättning nedan
Träskärmar															ingår fönster
Byggnadsdel:															
Tvättstuga											150	40	150	190	utbyte maskiner
Fasad		800									800				
Fasad, träpanel															ingår fönster
Fönster		220			200						420	220	420	420	
Utvändiga dörrar															ingår fönster
Yttertak													620		
Trapphus															ej kalkylerat
Ytskikt i allmänna utrymmen															ej kalkylerat
Installationer:															
Utrustning värmeundercentral												250			
Utbyte värmesystem												1200			bedömd tid utbyte
Rensning avloppsstammar								25			25	25	50	25	
Re-lining bottenavlopp											200				bedömd tidpunkt
OVK			10			40			10		90	100	60	100	
Rensning ventilationskanaler	25											25		25	
Utbyte fläktar													100		avser nya lgh + bokaler
Elinstallationer, huvudledning														350	till befintliga lägenheter
Övrigt:															
Årlig allmän avsättning	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	400	400	400	400	
Summa	65	1060	50	40	240	80	40	65	50	40	2085	2260	1800	1510	

M. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgifter med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Bostadsrättshavaren skall ha hemförsäkring med s.k. bostadsrättstillägg om det inte ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg i föreningens fastighetsförsäkring.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
6. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
7. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
8. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas på föreningsstämma.

Stockholm

Marie Gedda

Mohanad Alhamalawi

Markus Gedda

Intyg av ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Fastlagsvägen, Stockholm

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Brf Fastlagsvägen (769640-7712) och får i anledning av avge följande intyg.

Föreningen förvärvar tomträtten genom fusion av föreningen som genom ägt densamma. Föreningen består av en huskropp med totalt 15 bostadslägenheter och 1 lokal avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Ändamålsenlig samverkan föreligger.

Planen, som redovisar den slutliga kostnaden, framstår som hållbar samt är redovisade beräkningar vederhäftiga och planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som har lämnats överensstämmer med innehållet i för oss tillgängliga handlingar och planen framstår som hållbar. Föreningen uppfyller enligt vår bedömning bostadsrättslagens krav.

dag enligt digitalsignering

Robert Wikström

Lennart Fällström

Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg avseende ekonomiska planer

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

Registreringsbevis		2025-10-21
Stadga		2025-10-21
Protokoll x-stämman 2025-10-03	<i>sign</i>	2025-10-07
Fastighetsdata		2025-07-09
Fusionsplan		2024-06-26
Hyressammanställning (med avtal)		2025-06-01
Bygglov (med underliggande handlingar inkl karta & ritningar)		1938
Teknisk underhållsbesiktning		2024-06-19
Finansieringsoffert SF		2025-06-02
Finansieringsoffert SEB		2025-10-01
Försäkringsoffert		2025-08-04
Garanti ej upplåtna bostadsrätter		2025-08-29
Bofakta		aug 2024

Följande handlingar har undertecknats den 21 november 2025



**20251008 MG Ekonomisk Plan Brf
Papperskniven-.pdf**

(725703 byte)
SHA-512: 2679f61e0149ed276499458b0a8cc99ec4a86
5bf1d3e350fda8779ca0a70a3e289c056fca41d71b8131
a3e97e9bac1d70b6cf041835faa8f7b229c3052749af6

Underskrifter

2025-11-20 13:50:02 (CET)



Markus Gedda

mg@nordicap.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-11-20 13:51:13 (CET)



Marie Helene Gedda

marie.gedda@geddafast.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-11-20 16:41:12 (CET)



Mohanad Ziyad Alhamalawi

moo@manousfastigheter.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-11-20 23:13:20 (CET)



Robert Wikström

robert.wikstrom@konradadvokater.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-11-21 10:30:30 (CET)



Nils Lennart Fällström

lennart@fallstrom.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



20251008 MG Ekonomisk Plan Brf Papperskniven

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

6b85e87f65b8926eb69c7a147478125b487822333cb1b/c:248e2ae9d56cd96ef459edb97e09b121733aa0edc9550f78f73e0d86643a3a513e705477cbfe87fe

e



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Robert Wikström, Konrad Advokater, och Lennart Fällström, L Fällström AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Fastlagsvägen, organisationsnummer 769640-7712.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Fastlagsvägen har ansökt om godkännande av intygsgivarna Robert Wikström och Lennart Fällström 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

Robert Wikström och Lennart Fällström 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 Bostadsrättsföreningen Fastlagsvägen om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Agneta Bruno.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Agneta Bruno
handläggare