

# EKONOMISK PLAN

för

**Bostadsrättsföreningen Vikingshill Herrgårdar  
(769639-0488)**

**Stockholm**

Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna och ekonomiska förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutliga kostnader för fastighetens förvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Föreningens årliga kostnader
- F. Föreningens årliga intäkter
- G. Sammanställning insats, upplåtelse- och årsavgifter
- H. Sammanställning anskaffningsvärde
- I. Sammanställning resultatprognos och kassaflöde
- J. Särskilda bestämmelser
- K. Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys år 1-16
- L. Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Vikingshill Herrgårdar (nedan kallad Föreningen) som ansökt om registrering och registrerats hos Bolagsverket 2020-09-23 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till Föreningens hus, om marken används som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrättsföreningens org. nummer är 769639-0488.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för Föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende Fastighets förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden. Beräkningen av Föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på, vid planens upprättande, kända förhållanden.

Fastigheten Nacka Velamsund 1:167 (kallad Fastigheten) ägs av Rörsundskullen Fastighets AB, med org. nummer 559048-8069 (kallat Bolaget). Föreningen har förvärvat Bolaget innehållande Fastigheten av säljaren Vimpelkullen Holding AB, org. nummer 559004-5067 (kallad Säljaren). Därefter har Fastigheten sålts vidare från Bolaget till Föreningen för skattemässigt värde. Överlåtelsen sker med stöd av 23 kap inkomstskattelagen (underprisöverlåtelse) och villkoren bedöms vara uppfyllda för att undvika uttagsbeskattning. Bolaget avses därefter likvideras på Säljarens bekostnad.

Bolaget har ingått ett totalentreprenadavtal för nybyggnation på Fastigheten med Precisa Bygg i Stockholm AB, org. nummer 559047-6627. Garantier erhålls enligt ABT 06. Byggnadsarbeten är påbörjade under andra kvartalet 2017.

Tre stycken flerbostadshus uppföres i två våningsplan med 12 lägenheter om bostadsarea om totalt 1 392 kvm samt tillhörande bilparkering om 300 kvm i garage. Bygglov för nybyggnation erhöles per 2016-06-29.

Föreningen har träffat förhandsavtal på grundval av tidigare upprättad kostnadskalkyl.

Upplåtelse sker efter att den slutliga kostnaden redovisats på föreningsstämma samt att en ekonomisk plan registrerats av Bolagsverket, vilket beräknas ske under maj 2021. Inflyttning sker etappvis under perioden maj-augusti 2021.

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad då den tas i anspråk.

Som underlag för ekonomisk plan har använts befintliga handlingar från bostadsrättsföreningen, arkitekter och från myndigheter. Planen är upprättad i maj 2021.

## EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Ekonomisk plan är upprättad med förutsättningen att Bostadsrättsföreningen Vikingshill Herrgårdar är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening. Beräkningsgrund i planen avser kalenderår 2021.

Nyproduktion av 12 stycken lägenheter uppdelade på 3 bostadsbyggnader. Byggnaderna ligger intill varandra varvid bostadsrätterna kan samverka på ändamålsenligt sätt. Byggnaderna är likvärdiga varandra beträffande skick och utförande.

Föreningens förvärvs- och entreprenadkostnader uppgår totalt till 115 040 000 kr inklusive kassa. Redovisade kostnader för förvärv och entreprenad, enligt pkt C, avser slutliga kostnader. Entreprenadernas kontraktssummor uppgår till 64 774 050 kr inklusive moms för byggnaden inklusive garage.

Uppskattat taxeringsvärde (2021) enligt Skatteverkets beräkningsmodell är 35 443 000 kr, varav byggnad 25 443 000 kr och mark 10 000 000 kr efter genomförd nyproduktion. Kommunal avgift för nybyggda bostäder utgår ej de första femton åren. Omtaxering beräknas ske 2021.

Byggnaderna är nyproducerade och något renoveringsbehov bör inte föreligga inom de närmaste fem åren. Enligt stadgar avsätts för underhåll ett belopp årligen enligt kommande underhållsplan. I inneliggande kostnadskalkyl väljer styrelsen att avsätta 0,1 % av fastighetens beräknade taxeringsvärde, vilket motsvarar 25 kr/kvm.

Bostadsrättsföreningen redovisar enligt god redovisningssed. Föreningen skall enligt BFNAR 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag, göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte dess likviditet. Föreningen avser tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Avskrivningar på byggnaden påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte dess likviditet. Underlag för avskrivning är 82 562 820 kr vid kalkylens upprättande. Underlaget för avskrivning beräknas till ca 71,8 % av köpeskillingen, motsvarande taxeringsvärde för byggnad i förhållande till totalt uppskattat taxeringsvärde.

Totalt skattemässigt värde för Fastigheten beräknas uppgå till 32 700 014 kr vid förvärvet, fördelat på 32 700 014 kr för mark och 0 kr för byggnad. För det fall Föreningen i framtiden väljer att avyttra Fastigheten kommer det skattemässiga värdet tillsammans med Föreningens slutliga entreprenadkostnader för byggnationen ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Driftskostnaderna grundas på kända förhållanden och fakta samt erfarenhetstal med hänsyn till vad som är normalt för hustypen. Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är: uppvärmning, hushållsel, v/a samt varmvatten m.m. Dessa kostnader debiteras medlemmarna enligt egen förbrukning separat utöver månadsavgiften, och beräknas enligt schablon till 150 kr/kvm/år. Obligatorisk avgift för garageplats tillkommer på 500 kr/mån/lägenhet. Kostnader för snöröjning på Föreningens egen fastighet samt eventuell gemensam städning tillkommer i mån av behov. Fastigheten ingår i en vägförening där en årsavgift debiteras om 490 kr/år, vilket är inkluderat i Föreningens avgifter.

I samband med Föreningens tillträde till Fastigheten avses nya hypotekslån upptas enligt finansieringsplanen, avsnitt D. Valda löptider och uppdelning i olika lånedelar kan av styrelsen komma att ändras om förutsättningarna anses mer fördelaktiga. Banken har erbjudit amorteringsfrihet på Föreningens lån, men i denna kostnadskalkyl sker amorteringar enligt årlig plan med 0,5 % av kapitalskulden. Erhållen ränteoffert från banken ger en lägre räntenivå än kalkylerad ränta enligt kostnadskalkylen, detta bör kunna innebära att ett överskott ackumuleras vid nuvarande månadsavgifter.

Föreningens redovisade utgifter och utbetalningar fördelas på årsavgifterna. Tillkommer kostnad för av bostadsrättshavaren vald service såsom exempelvis bostadsrättsförsäkring, bredband, TV-avgifter etc. Andelstal beräknas utifrån faktorer som lägenheternas storlek, läge, terrasser m.m. Årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning | Nacka Velamsund 1:167                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Taxeringsvärde       | Taxeringsvärde (2020) är 14 386 000 kr, varav byggnad 11 000 000 kr och mark 3 386 000 kr. Taxeringsenhet 220 – småhusenhet, bebyggd.<br><br>Uppskattat taxeringsvärde enligt Skatteverkets beräkningsmodell för flerbostadshus (2021) beräknas till 35 443 000 kr, varav byggnad 25 443 000 kr och mark 10 000 000 kr efter slutförd nyproduktion. |
| Tomtareal            | 6 635 kvm, äganderätt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Planförhållanden     | Detaljplan, dp 541                      akt: 0182k-2013/77                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Andel i              | Gemensamhetsanläggning Nacka Velamsund GA:8                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Inteckningar         | 24 000 000 kr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Rättigheter          | Officialservitut Vägslänt              akt: 0182k-2014/13.5<br>Officialservitut Väg                      akt: 01-boo-926.1                                                                                                                                                                                                                          |

## BYGGNAD

|                    |                                                                                                                                                            |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Uthyrningsbar area | 12 bostadslägenheter om totalt 1 392 kvm, garage 300 kvm.                                                                                                  |
| Nybyggnadsår       | 2020-2021                                                                                                                                                  |
| Uppvärmning        | Bergvärme                                                                                                                                                  |
| Byggnadssätt       | Grundkonstruktion med betong. Stomme och bjälklag av träkonstruktion, putsfasad. Yttertak med takpannor, plåt och papp.<br>Teknikrum i hus Gammas källare. |
| Vatten/avlopp      | Ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät.                                                                                                             |
| Sophantering       | Kärl för sophämtning på fastigheten. Källsortering vid station på allmän plats.                                                                            |
| Övrig tomtmark     | Naturtomt med hårdgjorda ytor för väg och garage. Finplanering av viss tomtmark, terrasser tillhörande lägenheterna.                                       |

## LÄGENHET

|                      |                                                                                                                                                                        |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Upplåtna ytor        | Areauppgifter enligt ritningsunderlag från arkitekt.                                                                                                                   |
| Lägenhetsbeskrivning | Se Rumsbeskrivning och Teknisk beskrivning. Ändringar och avvikelser kan förekomma. Inredningsval ska göras av köpare, vissa val kan innebära en tillkommande kostnad. |

*Handwritten signature*

**C. UTBETALNINGAR OCH KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV**

|                                                      |             |                    |
|------------------------------------------------------|-------------|--------------------|
| Förvärv av fastighet, entreprenad, lagfart, pantbrev | 114 990 000 | 114 990 000        |
| Övriga kostnader                                     |             |                    |
| Kassa                                                | 50 000      | 50 000             |
| Totala avsättningar för förvärv                      |             | <b>115 040 000</b> |

**D. FINANSIERINGSPLAN**

|                                 |                  |            |                    |
|---------------------------------|------------------|------------|--------------------|
| Befintliga lån                  |                  | Inga       |                    |
| Nya lån                         |                  |            |                    |
| Hypotekslån                     | Rörlig 1,50%     | 6 266 667  |                    |
|                                 | Ränta 2 år 1,50% | 6 266 667  |                    |
|                                 | Ränta 5 år 3,00% | 6 266 667  |                    |
|                                 | Genomsnitt 2,00% |            | 18 800 000         |
| Summa insatser                  |                  | 56 240 000 |                    |
| Upplåtelseavgift                |                  | 40 000 000 |                    |
|                                 |                  |            | 96 240 000         |
| Totala skulder och eget kapital |                  |            | <b>115 040 000</b> |



**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER  
OCH UTBETALNINGAR**

**2021**

**Finansieringsnetto**

|            |         |         |
|------------|---------|---------|
| Ränta      | 376 000 |         |
| Amortering | 94 000  |         |
|            |         | 470 000 |

Avsättning underhållsplan 35 443

**Driftkostnader**

|                                  |        |        |
|----------------------------------|--------|--------|
| Förvaltningskostnader            | 29 000 |        |
| Fastighetsskötsel & reparationer | 10 000 |        |
| El                               | 0      |        |
| Vatten och avlopp                | 0      |        |
| Värme                            | 0      |        |
| Ventilation                      | 5 000  |        |
| Sophämtning                      | 17 000 |        |
| Städning, snöröjning             | 0      |        |
| Försäkring                       | 27 500 |        |
| Övrigt inkl vägavgift            | 3 000  |        |
|                                  |        | 91 500 |

Fastighetsskatt och kommunal avgift utgår med 4 430

**Summa kostnader och utbetalningar 601 373**

**F. FÖRENINGENS INTÄKTER**

**Hyror**

|         |        |        |
|---------|--------|--------|
| lokaler | 0      |        |
| garage  | 72 000 | 72 000 |

**Årsavgifter**

|            |         |         |
|------------|---------|---------|
| lägenheter | 529 373 | 529 373 |
|------------|---------|---------|

**Summa intäkter 601 373**

Insatser 56 240 000  
 Årsavgifter 529 373  
 Hyresintäkter 72 000

| Hus   | Lgh<br>nr | Lgh<br>total yta<br>(BOA+BIA m <sup>2</sup> ) | Lägenhetstyp | Andelsal<br>insats<br>(%) | Insats<br>(kr) | Uppplåtelseavgift<br>(kr) | Insats och upplåtelseavgift<br>(kr) | Årsavgift<br>(kr) | Andelsal<br>årsavgift<br>(%) | Månadsavgift<br>per m <sup>2</sup> och år |
|-------|-----------|-----------------------------------------------|--------------|---------------------------|----------------|---------------------------|-------------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------------------------------------|
| A     | 1001      | 111                                           | 4 rum        | 8,107                     | 4 559 312      | 3 435 688                 | 7 995 000                           | 42 916            | 8,107                        | 387                                       |
| A     | 1002      | 111                                           | 4 rum        | 8,107                     | 4 559 312      | 3 435 688                 | 7 995 000                           | 42 916            | 8,107                        | 387                                       |
| A     | 1101      | 108                                           | 4 rum        | 7,971                     | 4 482 899      | 4 012 101                 | 8 495 000                           | 42 196            | 7,971                        | 391                                       |
| A     | 1102      | 108                                           | 4 rum        | 7,971                     | 4 482 899      | 4 012 101                 | 8 495 000                           | 42 196            | 7,971                        | 391                                       |
| B     | 1001      | 111                                           | 4 rum        | 8,107                     | 4 559 312      | 3 235 688                 | 7 795 000                           | 42 916            | 8,107                        | 387                                       |
| B     | 1002      | 111                                           | 4 rum        | 8,107                     | 4 559 312      | 3 235 688                 | 7 795 000                           | 42 916            | 8,107                        | 387                                       |
| B     | 1101      | 108                                           | 4 rum        | 7,971                     | 4 482 899      | 3 512 101                 | 7 995 000                           | 42 196            | 7,971                        | 391                                       |
| B     | 1102      | 108                                           | 4 rum        | 7,971                     | 4 482 899      | 3 512 101                 | 7 995 000                           | 42 196            | 7,971                        | 391                                       |
| C     | 1001      | 96                                            | 3 rum        | 7,337                     | 4 126 304      | 3 868 696                 | 7 995 000                           | 38 840            | 7,337                        | 405                                       |
| C     | 1002      | 96                                            | 3 rum        | 7,337                     | 4 126 304      | 3 868 696                 | 7 995 000                           | 38 840            | 7,337                        | 405                                       |
| C     | 0901      | 162                                           | 5 rum        | 10,507                    | 5 909 275      | 2 085 725                 | 7 995 000                           | 55 623            | 10,507                       | 343                                       |
| C     | 0902      | 162                                           | 5 rum        | 10,507                    | 5 909 275      | 2 085 725                 | 7 995 000                           | 55 623            | 10,507                       | 343                                       |
| SUMMA |           | 1 392                                         |              | 100,000                   | 56 240 000     | 40 000 000                | 96 240 000                          | 529 373           | 100,000                      |                                           |



12

## H. SAMMANSTÄLLNING ANSKAFFNINGSVÄRDE

|                                         | Belopp i kronor | Nyckeltal |                            |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------|----------------------------|
| Anskaffningsvärde                       |                 |           |                            |
| varav:                                  |                 |           |                            |
| Köpeskilling fastighet indirekt förvärv | 50 265 950      | 36 111    | per kvm bostadsarea        |
| Entreprenad nyproduktion                | 64 774 050      | 46 533    | per kvm bostadsarea        |
| Kassa                                   | 50 000          |           |                            |
|                                         |                 |           |                            |
| Summa total                             |                 |           |                            |
| anskaffningsutgift                      | 115 040 000     |           |                            |
|                                         |                 |           |                            |
| Kända underhålls- och                   |                 |           |                            |
| investeringsbehov                       | 0               |           |                            |
| Finansiering                            |                 |           |                            |
|                                         |                 |           |                            |
| Insatser och                            |                 |           |                            |
| upplåtelseavgifter                      | 96 240 000      | 69 138    | per kvm bostadsarea        |
|                                         |                 |           |                            |
| Nytt föreningslån                       | 18 800 000      | 13 506    | per kvm bostadsarea        |
|                                         |                 | 11 111    | per kvm bostadsarea+garage |
| Summa finansiering                      | 115 040 000     |           |                            |
|                                         |                 |           |                            |
|                                         | Area            |           |                            |
|                                         |                 |           |                            |
| Bostadsarea (BOA+BIA)                   | 1 392           |           |                            |
| Lokalarea                               | 0               |           |                            |
| Total area                              | 1 392           |           |                            |

\* Tilläggsköpeskilling, negativ eller positiv, utgår enligt aktieöverlåtelseavtal vid förvärv av fastighet. Tilläggsköpeskillingen regleras utefter slutlig kostnad för entreprenad och övriga kostnader för upplåtelsen, och påverkar inte föreningens ekonomi.

*[Handwritten signature]*

**I. SAMMANSTÄLLNING RESULTATPROGNOS OCH KASSAFLÖDE**

|                                                   | Belopp i kronor | Nyckeltal |                     |
|---------------------------------------------------|-----------------|-----------|---------------------|
| Resultatprognos år 1                              |                 |           |                     |
| Årsavgifter                                       | 529 373         | 380       | per kvm bostadsarea |
| Hysesintäkter garage                              | 72 000          | 52        | per kvm bostadsarea |
| Summa intäkter                                    | 601 373         | 432       | per kvm bostadsarea |
| Driftskostnader                                   | 81 500          | 59        | per kvm bostadsarea |
| Löpande reparationer och underhåll                | 10 000          | 7         | per kvm bostadsarea |
| Övriga externa kostnader, fastighetsskatt, avgäld | 4 430           | 3         | per kvm bostadsarea |
| Avskrivningar                                     | 825 628         | 593       | per kvm bostadsarea |
| Räntenetto                                        | 376 000         | 270       | per kvm bostadsarea |
| Summa kostnader                                   | 1 297 558       | 932       | per kvm bostadsarea |
| Årets resultat *                                  | -696 185        | -500      | per kvm bostadsarea |
| Avsättning underhållsfond                         | 35 443          | 25        | per kvm bostadsarea |
| Kassaflödesprognos år 1                           |                 |           |                     |
| Summa intäkter                                    | 601 373         |           |                     |
| Summa kostnader                                   | 1 297 558       |           |                     |
| Återföring avskrivningar                          | 825 628         |           |                     |
| Kassaflöde från löpande drift                     | 129 443         | 93        | per kvm bostadsarea |
| Amorteringar                                      | 94 000          | 68        | per kvm bostadsarea |
| Investeringar                                     | 0               |           |                     |
| Årets kassaflöde                                  | 35 443          | 25        | per kvm bostadsarea |
|                                                   | Area            |           |                     |
| Bostadsarea (BOA+BIA)                             | 1 392           |           |                     |
| Lokalarea                                         | 0               |           |                     |
| Total area                                        | 1 392           |           |                     |

\* Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Föreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

**J.**

**SÄRSKILDA BESTÄMMELSER**

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs även en årsavgift som motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter samt dess avsättning till fonder.
- 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. Det ankommer på bostadsrättsinnehavaren att teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- 4 Bostadsrättshavaren skall teckna eget abonnemang för el.
- 5 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
- 6 Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma.
- 7 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren åger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

Nacka 2021 - 05-03



Ekberg, John



Fristedt, Rickard



Malmqvist, Jonathan

K. Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys år 1-16

Ekonomisk prognos år 1-16

Föreningens årliga utgifter och kostnader

Kapitalkostnader

|                                 | 2021       | 2022       | 2023       | 2024       | 2025       | 2026       | 2027       | 2028       | 2029       | 2030       | 2031       | 2032       | 2036       | NYCKELTAL år 16        |
|---------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------------------|
| Lånebelopp                      | 18 800 000 | 18 706 000 | 18 612 000 | 18 518 000 | 18 424 000 | 18 330 000 | 18 236 000 | 18 142 000 | 18 048 000 | 17 954 000 | 17 860 000 | 17 766 000 | 17 390 000 | 12 493 per kvm bostads |
| Räntor                          | 376 000    | 374 120    | 372 240    | 370 360    | 368 480    | 366 600    | 364 720    | 362 840    | 360 960    | 359 080    | 357 200    | 355 320    | 347 800    | 250 per kvm bostads    |
| Amortering                      | 94 000     | 94 000     | 94 000     | 94 000     | 94 000     | 94 000     | 94 000     | 94 000     | 94 000     | 94 000     | 94 000     | 94 000     | 94 000     | 68 per kvm bostads     |
| Driftkostnader                  | 91 500     | 93 330     | 95 197     | 97 101     | 99 043     | 101 023    | 103 044    | 105 105    | 107 207    | 109 351    | 111 538    | 113 769    | 123 147    | 88 per kvm bostads     |
| Fastighetskatt och kommunal avg | 4 430      | 4 519      | 4 609      | 4 701      | 4 795      | 4 891      | 4 989      | 5 089      | 5 190      | 5 294      | 5 400      | 5 508      | 23 470     | 17 per kvm bostads     |
| Tomträttsavgald                 | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0 per kvm bostads      |
| Summa utgifter                  | 565 930    | 565 969    | 566 046    | 566 162    | 566 318    | 566 514    | 566 753    | 567 033    | 567 357    | 567 725    | 568 138    | 568 597    | 588 417    | 423 per kvm bostads    |
| Avskrivningar                   | 825 628    | 825 628    | 825 628    | 825 628    | 825 628    | 825 628    | 825 628    | 825 628    | 825 628    | 825 628    | 825 628    | 825 628    | 825 628    | 593 per kvm bostads    |
| Avsättning underhåll            | 35 443     | 36 152     | 36 875     | 37 612     | 38 365     | 39 132     | 39 915     | 40 713     | 41 527     | 42 358     | 43 205     | 44 069     | 47 702     | 34 per kvm bostads     |
| Summa utgifter och avsättningar | 1 427 001  | 1 427 748  | 1 428 548  | 1 429 402  | 1 430 310  | 1 431 274  | 1 432 295  | 1 433 374  | 1 434 512  | 1 435 711  | 1 436 971  | 1 438 294  | 1 461 747  | 1 050 per kvm bostads  |
| Årliga kostnader                |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |                        |

Föreningens årliga inkomster och intäkter

|                              |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |                      |
|------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------------------|
| Hyror garage                 | 72 000   | 72 000   | 72 000   | 73 440   | 73 440   | 73 440   | 74 909   | 74 909   | 74 909   | 76 407   | 76 407   | 76 407   | 76 407   | 55 per kvm bostads   |
| Ränteintäkter                | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0 per kvm bostads    |
| Årsavgifter medlemmar        | 529 373  | 530 120  | 530 920  | 530 334  | 531 242  | 532 206  | 531 759  | 532 837  | 533 976  | 533 676  | 534 936  | 536 259  | 559 712  | 402 per kvm bostads  |
| Summa årliga intäkter        | 601 373  | 602 120  | 602 920  | 603 774  | 604 682  | 605 646  | 606 667  | 607 746  | 608 884  | 610 083  | 611 343  | 612 666  | 636 119  | 457 per kvm bostads  |
| Resultat innan avskrivningar | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0 per kvm bostads    |
| Resultat efter avskrivningar | -825 628 | -825 628 | -825 628 | -825 628 | -825 628 | -825 628 | -825 628 | -825 628 | -825 628 | -825 628 | -825 628 | -825 628 | -825 628 | -593 per kvm bostads |

Ränteantagande, genomsnittsränta enl. kostnadskalkyl

Inflationsantagande

Hysesförhandlingar bostadsålagheter

|       |
|-------|
| 2,00% |
| 2,00% |
| 0,00% |

Gäller driftkostnader, taxeringsvärde, och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.

I prognosen har inte ränteintäkter upplagats. I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva att ske, kostar varje 100 tkr i dagens ränteläge 1,44 kr/kvm i ökade årsavgifter. Samma relation gäller om föreningen löser lån.

Handwritten signature



K. Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys år 1-16

Observera att nedanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

Känslighetsanalys

| År                                                                                                          | 2021    | 2022    | 2023    | 2024    | 2025    | 2026    | 2027      | 2028    | 2029    | 2030    | 2031    | 2032    | 2036    | NYCKELTAL år 16      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------------------|
| Årsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1) med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå med | 529 373 | 530 120 | 530 920 | 530 334 | 531 242 | 532 206 | 531 759   | 532 837 | 533 976 | 533 676 | 534 936 | 536 259 | 559 712 | 402 per kvm bostadse |
| <b>Årsavgifter om:</b>                                                                                      |         |         |         |         |         |         |           |         |         |         |         |         |         |                      |
| Dagens inflationsnivå och                                                                                   |         |         |         |         |         |         |           |         |         |         |         |         |         |                      |
| 1. Dagens genomsnittsräntenivå +1 %                                                                         | 717 373 | 717 180 | 717 040 | 715 514 | 715 482 | 715 506 | 714 119   | 714 257 | 714 456 | 713 216 | 713 536 | 713 919 | 733 612 | 527 per kvm bostadse |
| 2. Dagens genomsnittsräntenivå -1 %                                                                         | 341 373 | 343 060 | 344 800 | 345 154 | 347 002 | 352 666 | 349 399   | 351 417 | 353 496 | 354 136 | 356 336 | 358 599 | 385 812 | 277 per kvm bostadse |
| Dagens räntenivå och                                                                                        |         |         |         |         |         |         |           |         |         |         |         |         |         |                      |
| 1. Dagens inflationsnivå +1 %                                                                               | 530 332 | 531 099 | 531 919 | 531 352 | 532 281 | 533 266 | 532 839   | 533 939 | 535 100 | 534 822 | 536 105 | 537 452 | 561 178 | 403 per kvm bostadse |
| 2. Dagens inflationsnivå -1 %                                                                               | 528 414 | 529 142 | 529 922 | 529 316 | 530 204 | 531 147 | 530 678 P |         | 532 852 | 532 529 | 533 767 | 535 066 | 558 246 | 401 per kvm bostadse |

Dagens genomsnittsräntenivå  
Dagens inflationsnivå

|       |
|-------|
| 2.00% |
| 2.00% |

Gäller driftkostnader, taxeringsvärde, och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.

*Handwritten signature*

# K. Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys år 1-16

Observera att nedanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

## Kassaflödesprognos

| År                                                                        | 2021          | 2022          | 2023          | 2024          | 2025          | 2026          | 2027          | 2028          | 2029          | 2030          | 2031          | 2032          | 2036          | NYCKELTAL år 16            |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------------------|
| Summa intäkter                                                            | 601 373       | 602 120       | 602 920       | 603 774       | 604 682       | 605 646       | 606 667       | 607 746       | 608 884       | 610 083       | 611 343       | 612 666       | 636 119       | 457 per kvm bostadse       |
| Summa kostnader exklusive amorteringar och avsättning till underhållsfond | 1 297 558     | 1 297 597     | 1 297 674     | 1 297 790     | 1 297 946     | 1 298 142     | 1 298 381     | 1 298 661     | 1 298 985     | 1 299 353     | 1 299 766     | 1 300 225     | 1 320 045     | 948 per kvm bostadse       |
| Återföring avskrivningar                                                  | 825 628       | 825 628       | 825 628       | 825 628       | 825 628       | 825 628       | 825 628       | 825 628       | 825 628       | 825 628       | 825 628       | 825 628       | 825 628       | 593 per kvm bostadse       |
| Kassaflöde från löpande drift                                             | 129 443       | 130 152       | 130 875       | 131 612       | 132 365       | 133 132       | 133 915       | 134 713       | 135 527       | 136 358       | 137 205       | 138 069       | 141 702       | 102 per kvm bostadse       |
| Amorteringar                                                              | 94 000        | 94 000        | 94 000        | 94 000        | 94 000        | 94 000        | 94 000        | 94 000        | 94 000        | 94 000        | 94 000        | 94 000        | 94 000        | 68 per kvm bostadse        |
| Investeringar                                                             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0 per kvm bostadse         |
| <b>Summa kassaflöde efter amorteringar</b>                                | <b>35 443</b> | <b>36 152</b> | <b>36 875</b> | <b>37 612</b> | <b>38 365</b> | <b>39 132</b> | <b>39 915</b> | <b>40 713</b> | <b>41 527</b> | <b>42 358</b> | <b>43 205</b> | <b>44 069</b> | <b>47 702</b> | <b>34 per kvm bostadse</b> |
| Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar i rörelsekapital            | 35 443        | 71 595        | 108 470       | 146 082       | 184 447       | 223 579       | 263 493       | 304 206       | 345 733       | 388 091       | 431 296       | 475 365       | 660 632       | 475 per kvm bostadse       |
| Avskrivningar + avsättning till underhållsfond                            | 861 071       | 861 780       | 862 503       | 863 240       | 863 993       | 864 760       | 865 543       | 866 341       | 867 155       | 867 986       | 868 833       | 869 697       | 873 330       | 627 per kvm bostadse       |

Dagens genomsnittsräntenivå  
Dagens inflationsnivå

|       |
|-------|
| 2,00% |
| 2,00% |

Gäller driftkostnader, taxeringsvärde, och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.



*[Handwritten signature]*

## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan 2021-05-03 för Bostadsrättsföreningen Brf Vikingshill Herrgårdar, Nacka (769639-0488) och får i anledning härav avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer per detta datum, överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden. Den ekonomiska planen redovisar föreningens slutliga förvärvskostnad.

Föreningen förvärvar fastigheten Nacka Velamsund 1:167 genom köp av samtliga aktier i Rösundskullen Fastighets AB, vilket bolag äger fastigheten och har ingått entreprenadavtal för uppförande av byggnaderna, för att sedan transportera fastigheten till föreningen och likvidera bolaget, vilket förfarande är gängse och förutsätts inte leda till några följdkostnader. Som intygsgivare har vi inte utrett de avtals- eller skattemässiga konsekvenserna härav, men vi har tagit del av transaktionsintyg och är på det klara med att detta är en beprövad metod.

Vi har inte själva gjort någon besiktning, men har tagit del av KA-protokoll & mäklarutlåtande.

Föreningen kommer att inneha tre byggnader belägna i direkt anslutning till varandra, med totalt tolv bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § BrL och på grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att planen framstår som hållbar.

Uppsala den 4 maj 2021



Lennart Fällström  
Fastighetsekonom



Robert Wikström  
Advokat

*Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.*

### Handlingar tillgängliga till grund för intyg

|                                                     |                         |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|
| Registreringsbevis                                  | 2020-02-23              |
| Stadga                                              | 2020-02-23              |
| Fastighetsdata                                      | 2021-04-30              |
| Beräkning taxeringsvärde                            | 2020-12-09              |
| Entreprenadavtal                                    | 2018-05-19              |
| Aktieöverlåtelseavtal                               | 2021-03-25              |
| Bygglov                                             | 2016-06-29              |
| Bygglövsritningar & skisser                         | 2016-05-27              |
| Foton                                               | april 2021              |
| Redovisning entreprenadkostnad                      | 2020-12-11              |
| Finansieringsoffert                                 | 2021-04-16              |
| Fastighetsförsäkringsoffert                         | 2021-04-27              |
| Mäklarutlåtande                                     | 2020-12-11 & 2021-04-20 |
| Transaktionsintyg                                   | 2021-05-04              |
| KA-intyg                                            | 2021-04-29              |
| Förvaltningsoffert                                  | 2020-10-02              |
| Garanti slutlig kost & osålda bostadsrätter         | 2021-05-03              |
| Protokoll extra stämma presentation slutlig kostnad | 2021-03-25              |



# Verification

Transaction 09222115557446472087

## Document

### **Ekonomisk plan Vikingshill Herrgårdar**

Main document

14 pages

*Initiated on 2021-05-07 11:12:22 CEST (+0200) by Victoria Ekberg (VE)*

*Finalised on 2021-05-07 12:17:47 CEST (+0200)*

## Initiator

### **Victoria Ekberg (VE)**

Brf Vikingshill Herrgårdar

*victoria.ekberg@rubanken.se*

+46705235055

## Signing parties

### **Rickard Fristedt (RF)**

Brf Vikingshill Herrgårdar

*rickard.fristedt@gmail.com*

+46734212055

*Signed 2021-05-07 11:14:27 CEST (+0200)*

### **Jonathan Malmqvist (JM)**

Brf Vikingshill Herrgårdar

*jonathanmalmqvist@hotmail.com*

+46702479004

*Signed 2021-05-07 11:21:40 CEST (+0200)*

### **John Ekberg (JE)**

Brf Vikingshill Herrgårdar

*john.ekberg@rubanken.se*

+4670701499979

*Signed 2021-05-07 11:16:00 CEST (+0200)*

### **Lennart Fällström (LF)**

*lennart@lfallstrom.se*

*Signed 2021-05-07 12:17:47 CEST (+0200)*

### **Robert Wikström (RW)**

*robert.wikstrom@konradadvokater.se*

*Signed 2021-05-07 11:27:55 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

