
Ekonomisk Plan
för

Brf Oxellyckan

Org.nr 769642-8999

Ekonomisk Plan

för

BRF OXELLYCKAN

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- 1. Allmänna förutsättningar**
 - 1.1 Syfte med upplåtelsen
 - 1.2 Tillträde
 - 1.3 Avsättning till renoveringsfond
 - 1.4 Uträkning av insatser och avgifter samt villkor för senare inträde
 - 1.5 Taxeringsuppgifter
 - 1.6 Fastighetsförsäkring
 - 1.7 Servitut och nyttjanderätter
 - 1.8 Planer
 - 1.9 Uttagna pantbrev
 - 1.10 Frivillig momsregistrering
 - 1.11 3 kap 1§ Bostadsrättslagen

- 2. Beskrivning av fastigheten**

- 3. Lägenhetsbeskrivning**

- 4. Föreningens anskaffningskostnad**
 - 4.1 Kostnader för anskaffning
 - 4.2 Finansiering av anskaffning

- 5. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga utgifter**
 - 5.1 Anlitat bank och lånebelopp
 - 5.2 Räntor och amortering
 - 5.3 Driftkostnader
 - 5.4 Skatter och avsättningar

- 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter och lägenhetsredovisning**
 - 6.1 Övriga inkomstslag
 - 6.2 Sammanställning av intäkter
 - 6.3 Föreningens skattemässiga status utifrån antagande i ekonomiska planen

- 7. Redovisning av boendekostnader**
 - 7.1 Nyckeltal

- 8. 20-års simulering av föreningens årliga kostnader och intäkter**

- 9. Känslighetsanalys**

- 10. Särskilda förhållanden, anmälan om registrering**

- 11. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg, BL 3 kap 2§**

- 12. Teknisk utredning**

1. Allmänna förutsättningar

- 1.1 Brf Oxellyckan, reg.nr. 769642–8999, som registrerades 2025-02-06, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.
- 1.2 Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda del av fastigheten Älta 25:106 belägen Oxelvägen 34, 36, 38 och 40 i Älta Stockholm under juni 2025 och per samma tidpunkt upplåta lägenheter till medlemmarna med omgående tillträde. Förutsättningarna för köpet är till alla delar kända. Inflyttning har skett i alla lägenheter. Underhållsbehov har fastställts genom Teknisk besiktning (12). Finansiering av omedelbart underhållsbehov (1.3) sker genom att medel avsätts till renoveringsfond.
- 1.3 Kronor 3 milj. avsätts till renoveringsfond.
- 1.4 Insatserna har beräknats efter en funktion av BOA och aktuella hyror. Resultatet blir i förhållande till den minsta lägenheten, lägre insats/kvm ju större lägenhet. Insatserna ökas med 0,5 % per våningsplan fr.o.m. våningsplan 1. Vissa lägenheter är plus-renoverade. Insatserna för dessa lägenheter har för renoveringar gjorda före 2020 ökats med kr 100 000 och för renoveringar gjorda efter 2020 med kr 150 000. I avsnitt 6, lägenhetsredovisning, under kolumnen BOA, är de tidigare renoveringarna markerade med # och de senare med *. Lägenhetsytorna (BOA) är ej kontrollmätta utan hämtade från aktuell lägenhetsförteckning. Fysisk person som är hyresgäst i fastigheten vid förvärvet har rätt att inom 6 månader från köpestämman acceptera köperbudandet. Sådant köp inom 1 månad medför ingen tilläggskostnad. Vid senare köp, dock inom 6 månader, har föreningen rätt att påföra upplåtelseavgift med f.n. högst 5% (ref.rta + 2%) på den insats som angivits i denna ekonomiska plan. Efter 6 månader gäller marknadspris.
- 1.5 Boarea (BOA) 6 398 kvm. Lokalyta (LOA) 237 Kvm. Markareal 1 268 kvm. Taxeringsvärde tkr 116 260 varav markvärde tkr 42 000 och byggnadsvärde tkr 74 260. Värdeår 1966
- 1.6 Fastigheten kommer att på tillträdesdagen vara fullförsäkrad med tillägg av ansvarsförsäkring för styrelsen
- 1.7 Servitut, gemensamhetsanläggningar och nyttjanderätter
Inga avtalsrättigheter
Rättigheter:
- 1.8
- | | |
|--|--|
| | |
| | |
| | |
- 1.9 Planer:
- | Plantyp | Datum | Akt | Status | Planamn |
|---------|-------|-----|--------|---------|
| | | | | |
- 1.10 Fastigheten är registrerad för frivillig moms. Ingående moms kan kvittas med 1,21% mot utg. moms.
- 1.11 I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ Bostadsrättslagen (BL) har styrelsen upprättat följande Ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetsförvärv på överenskommen köpeskilling, som även är det totala och slutliga priset på fastigheten och som tillsammans med kostnader för förvärvet jämte avsättning till renoveringar utgör den slutliga anskaffningskostnaden.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten är bebyggd med två likartade huskroppar där en avstyckning kommer att göras så att det blir två separata fastigheter. Byggnaden är uppförd med källare under del av huskroppen, bottenplan och innehåller åtta våningsplan med bostadslägenheter. Det finns fyra trapphus och fyra hissar. I källarplan och bottenplan finns två skyddsrum, teknikutrymmen, tvättstuga mm.

Byggnaden innehåller 83 bostadslägenheter, BOA 6 398 kvm, LOA 237 fördelat på tre kontor och ett förråd

Byggnaden:

Huset uppfördes år 1966
Större underhåll som på
Senare tid har utförts:

1. Nya fönster och balkongdörrar monteras 2025
2. Återvinning på frånluften med värmepump monterad 2023
3. Ny undercentral för fjärrvärme monterad 2023
4. Solceller monterat 2023
5. Nya frånluftsfläktar 2023
6. Vindsutrymmen tilläggsisolerade 2023
7. Trapphus och entréer målade 2021
8. Yttertaket renoverat med nytt yt- och tätskikt 2019
9. Trapphusbelysning 2019
10. Gårdsrenovering 2018
11. Aptus låssystem 2016
12. Balkongräcken och skärmar 2014
13. Balkongernas betongplattor bättrade och målade 2014
14. Alla badrum renoverade 2012, då byttes även horisontella avloppsrör och vattenrör
15. Stående avloppsstammar relinade 2012

Antal lägenheter	Totalt 83 stycken
Grundläggning	Betongmurar och plintar till fast mark
Källarytterväggar	Platsgjuten betong
Stomme	Betong och lättbetong (blåbetong)
Bjälklag	Betong
Yttertak	Låglutande motfallstak med invändig takavvattning. Taket är täckt med tjärpapp från 2019.
Fasader	Tegelfasader. Mindre delar är skivbeklädda
Fönster	Under våren 2025 monteras nya fönster. Fasta fönster är treglas medan öppningsbara fönster och balkongdörrar är 2+1 glas kopplade. Yttre fönsterbågen är i metall och karmen är utvändigt i metall.
Balkonger	Betongplattorna är gjutna i betong. Räcken och skärmar är i metall.
Trapphusen	Målade väggar och tak och golv och trappbeläggning i cementmosaik. Golven vid entréer är i marmor. Postfack finns i anslutning till entréerna.

Uppvärmning	Radiatorer med vattenburen värme från fjärrvärmeanläggning från 2023. Det finns även en värmepump som tar vara på energin från frånluften. Värmepumpen har tre större ackumulatortankar som står i cykelrummet. Hela anläggningen från 2023.
Vatten och avloppsrör	Stående stammar är från byggnadsåret men har relinats. Påsticken in i lägenheterna är utbytta då renoveringar av badrummen gjorts.
Elektriska installationer	Elektriska installationer är till största delen renoverade men det finns enstaka installationer från byggnadsåret.
Hissar	Det finns totalt fyra linhissar som är renoverade 2019
Ventilation	Byggnaden har mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning. Anläggning från 2023
Tvättstuga	En tvättstuga finns i källarplan. Golven är belagda med klinker och väggarna är ½ kakel och ½ målade
Maskiner i tvättstugan	Det finns tre tvättmaskiner, en torktumlare samt ett torkskåp
Skyddsrum	Det finns två skyddsrum, ett för 133 personer och ett för 182 personer. Skyddsrummen besiktigades senast 2008-08-12 och blev då godkända.
Lägenhetsförråd	Finns i källarplan och i bottenplan
Sophantering	Vå separata soprum med kärl på hjul för sortering av avfall
Energideklaration	Energideklarationen är utförd, giltig till 2035-01-14. Specifik energianvändning är 89 kWh/kvm och år.
Asbest	Byggnaden är uppförd under den tidsperiod då man använde asbest i t.ex. värmeisolering på rör. Asbest kan finnas i t.ex. skivbeklädnader på fasader eller pannrum. När arbeten ska utföras som berör, framför allt, isoleringen på värmerören måste förekomst av asbest kontrolleras
PCB	Risken för CB i byggnadsmaterialet bedöms som liten beroende på de renoveringar som utförts. Det går dock inte helt att utesluta att PCB kan finnas i fogar och fönster.
Radon	Enligt energideklarationen har radonmätning utförts 2022 och då var märvärdena under gällande gränsvärde. Det är dock oklart hur många mätningar som gjorts.

3. Lägenhetsbeskrivning

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Linoleum/ parkett
	V	Målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Linoleum / parkett
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Linoleum / parkett
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Kök	G	Linoleum / parkett
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Varierande köksinredning med bänk- och skåpinredning, € spis med ugn och kyl/frys.
Våtrum.	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målade
	Ö	God standard med dusch, WC och tvättställ.
Separat Wc	G	Plastmatta / klinker
	V	Målade
	T	Målade
	Ö	Enkel/normal inredning med WC och tvättställ.

Beskrivningen speglar genomsnittligt utförande och kan vara ofullständig

4. Föreningens anskaffningskostnad och finansiering

4.1	Anskaffning		
4.1.1	Köpeskilling för föreningens fastighet	190 000 000	
4.1.2	Lagfart	2 850 000	
4.1.3	Pantbrev	1 340 000	
4.1.4	Bildningskostnader	1 500 000	
4.1.5	Kassa, avsättning för renoveringar	2 875 000	
	Total anskaffningskostnad	198 565 000	
4.2	Finansiering		
4.2.1	Insatser 100%	141 433 407	
4.2.2	Avgår insatser för ej upplåtna lägenheter	-35 358 352	
4.2.3	Insatser 75%	106 075 055	
4.2.4	Föreningens bank	67 000 000	
4.2.5	Wallenstam ¹	25 500 000	
	Summa finansiering	198 575 055	

5. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga utgifter

Specifikation av lån som beräknas upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av de årliga kapitalkostnaderna.

Som säkerhet för lån lämnas nya pantbrev i fastigheten.

5.1	Föreningens bank		
	Lånebelopp	Räntesats	
	67 000 000	3,50%	
5.2	Kapitalkostnader		
5.2.1	Räntor	2 345 000	
5.2.2	Amortering	670 000	<u>3 015 000</u>
5.3	Driftkostnader		
5.3.1	Värme fastighetsel	983 000	
5.3.2	Vatten och avlopp	722 000	
5.3.3	Renhållning.	299 000	
5.3.4	Städning fastighetsskötsel	400 000	
5.3.5	Försäkring.	75 000	
5.3.6	Ekonomisk förvaltning, revision	200 000	<u>2 679 000</u>
5.4	Avsättningar skatt, avgift		
5.4.1	Avsättning till yttre fond ²	300 000	
5.4.2	Fastighetsavgift, kr 1 630/lgh	135 290	
5.4.3	Fastighetsskatt	2 600	
5.4.4	Avskrivning ³	1 214 000	<u>1 651 890</u>
	Summa kostnader		<u>7 345 890</u>

¹ Lånet avses motsvara ca 72% av de insatser för lägenheter som ej blir upplåtna med bostadsrätt på tillträdesdagen. Lånet löper räntefritt och amorteras, när kvarvarande hyresrätt kan upplåtas, med den insats som angivits i den ekonomiska planen. Upplåtelse sker till Wallenstam som sedan överlåter till slutanvändare. Övervärde vid överlåtelser tillfaller Wallenstam. Lånet har ingen fastställd slutbetalningsdag.

² Avsättning görs inledningsvis med tkr 300 000 per år.

³ Avskrivning beräknas med 1% på anskaffningsvärdet för byggnaden. Avskrivningen behandlas som en bokföringstransaktion i årsbokslutet, Jmf avsnitt 8.11, och påverkar inte kassaflödet men resultatet.

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter och lägenhetsredovisning

Adress	Lägenhet			Andelstal		Insats		Avgift		
	nr	SKV	BOA	Årsavgift	Kapital	total	kvm	per år	Mån	kvm
OXELVÄGEN 34	1	1101	67	1,0702%	1,0258%	1 450 821	21 654	47 088	3 924	703
	2	1102	97 #	1,4692%	1,4790%	2 091 799	21 565	64 646	5 387	666
	3	1103	91 *	1,3934%	1,4417%	2 038 979	22 406	61 309	5 109	674
	4	1201	67 #	1,0702%	1,1016%	1 558 039	23 254	47 088	3 924	703
	5	1202	97 #	1,4692%	1,4860%	2 101 708	21 667	64 646	5 387	666
	6	1203	91	1,3934%	1,3422%	1 898 377	20 861	61 309	5 109	674
	7	1301	67 #	1,0702%	1,1067%	1 565 257	23 362	47 088	3 924	703
	8	1302	97	1,4692%	1,4223%	2 011 618	20 738	64 646	5 387	666
	9	1303	91	1,3934%	1,3489%	1 907 775	20 965	61 309	5 109	674
	10	1401	67 #	1,0702%	1,1118%	1 572 475	23 470	47 088	3 924	703
	11	1402	97 *	1,4692%	1,5354%	2 171 527	22 387	64 646	5 387	666
	12	1403	91	1,3934%	1,3555%	1 917 173	21 068	61 309	5 109	674
	13	1501	67	1,0702%	1,0462%	1 479 693	22 085	47 088	3 924	703
	14	1502	97	1,4692%	1,4363%	2 031 437	20 943	64 646	5 387	666
	15	1503	91 #	1,3934%	1,4329%	2 026 571	22 270	61 309	5 109	674
	16	1601	67 #	1,0702%	1,1220%	1 586 911	23 685	47 088	3 924	703
	17	1602	97	1,4692%	1,4433%	2 041 346	21 045	64 646	5 387	666
	18	1603	91	1,3934%	1,3688%	1 935 969	21 274	61 309	5 109	674
	19	1701	67 #	1,0702%	1,1271%	1 594 129	23 793	47 088	3 924	703
	20	1702	97	1,4692%	1,4503%	2 051 255	21 147	64 646	5 387	666
	21	1703	91	1,3934%	1,3755%	1 945 367	21 378	61 309	5 109	674
	22	1801	67	1,0702%	1,0615%	1 501 347	22 408	47 088	3 924	703
	23	1802	97	1,4692%	1,4573%	2 061 165	21 249	64 646	5 387	666
	24	1803	91 *	1,3934%	1,4882%	2 104 765	23 129	61 309	5 109	674
OXELVÄGEN 36	25	1001	70	1,1123%	1,0609%	1 500 441	21 435	48 942	4 079	699
	26	1101	81 #	1,2626%	1,2809%	1 811 640	22 366	55 553	4 629	686
	27	1102	80 *	1,2492%	1,3034%	1 843 496	23 044	54 965	4 580	687
	28	1201	81 #	1,2626%	1,2869%	1 820 156	22 471	55 553	4 629	686
	29	1202	80	1,2492%	1,2033%	1 701 921	21 274	54 965	4 580	687
	30	1301	81	1,2626%	1,2223%	1 728 672	21 342	55 553	4 629	686
	31	1302	80 #	1,2492%	1,2800%	1 810 346	22 629	54 965	4 580	687

	32	1401	81	1,2626%	1,2283%	1 737 187	21 447	55 553	4 629	686
	33	1402	80	1,2492%	1,2153%	1 718 772	21 485	54 965	4 580	687
	34	1501	81	1,2626%	1,2343%	1 745 703	21 552	55 553	4 629	686
	35	1502	80	1,2492%	1,2212%	1 727 197	21 590	54 965	4 580	687
	36	1601	81	1,2626%	1,2403%	1 754 218	21 657	55 553	4 629	686
	37	1602	80	1,2492%	1,2272%	1 735 622	21 695	54 965	4 580	687
	38	1701	81	1,2626%	1,2463%	1 762 734	21 762	55 553	4 629	686
	39	1702	80 #	1,2492%	1,3038%	1 844 048	23 051	54 965	4 580	687
	40	1801	81	1,2626%	1,2524%	1 771 250	21 867	55 553	4 629	686
	41	1802	80	1,2492%	1,2391%	1 752 473	21 906	54 965	4 580	687
OXELVÄGEN 38	42	1001	57 *	0,9261%	0,9894%	1 399 315	24 549	40 751	3 396	715
	43	1101	80 #	1,2492%	1,2681%	1 793 496	22 419	54 965	4 580	687
	44	1102	81	1,2626%	1,2102%	1 711 640	21 131	55 553	4 629	686
	45	1201	80 *	1,2492%	1,3094%	1 851 921	23 149	54 965	4 580	687
	46	1202	81	1,2626%	1,2162%	1 720 156	21 236	55 553	4 629	686
	47	1301	80	1,2492%	1,2093%	1 710 346	21 379	54 965	4 580	687
	48	1302	81	1,2626%	1,2223%	1 728 672	21 342	55 553	4 629	686
	49	1401	80	1,2492%	1,2153%	1 718 772	21 485	54 965	4 580	687
	50	1402	81	1,2626%	1,2283%	1 737 187	21 447	55 553	4 629	686
	51	1501	80	1,2492%	1,2212%	1 727 197	21 590	54 965	4 580	687
	52	1502	81 #	1,2626%	1,3050%	1 845 703	22 786	55 553	4 629	686
	53	1601	80 #	1,2492%	1,2979%	1 835 622	22 945	54 965	4 580	687
	54	1602	81	1,2626%	1,2403%	1 754 218	21 657	55 553	4 629	686
	55	1701	80 #	1,2492%	1,3038%	1 844 048	23 051	54 965	4 580	687
	56	1702	81	1,2626%	1,2463%	1 762 734	21 762	55 553	4 629	686
	57	1801	80	1,2492%	1,2391%	1 752 473	21 906	54 965	4 580	687
	58	1802	81 #	1,2626%	1,3231%	1 871 250	23 102	55 553	4 629	686
	OXELVÄGEN 40	59	1001	71 #	1,1262%	1,1449%	1 619 238	22 806	49 555	4 130
60		1101	85 *	1,3155%	1,3671%	1 933 472	22 747	57 885	4 824	681
61		1102	47 *	0,7766%	0,8505%	1 202 835	25 592	34 171	2 848	727
62		1103	66	1,0560%	1,0122%	1 431 631	21 691	46 465	3 872	704
63		1201	85	1,3155%	1,2673%	1 792 345	21 086	57 885	4 824	681
64		1202	47	0,7766%	0,7481%	1 058 073	22 512	34 171	2 848	727
65		1203	66	1,0560%	1,0173%	1 438 754	21 799	46 465	3 872	704
66		1301	85	1,3155%	1,2735%	1 801 218	21 191	57 885	4 824	681
67		1302	47	0,7766%	0,7518%	1 063 311	22 624	34 171	2 848	727
68		1303	66 #	1,0560%	1,0930%	1 545 876	23 422	46 465	3 872	704

69	1401	85	1,3155%	1,2798%	1 810 091	21 295	57 885	4 824	681
70	1402	47 #	0,7766%	0,8262%	1 168 549	24 863	34 171	2 848	727
71	1403	66	1,0560%	1,0273%	1 452 999	22 015	46 465	3 872	704
72	1501	85	1,3155%	1,2861%	1 818 964	21 400	57 885	4 824	681
73	1502	47	0,7766%	0,7592%	1 073 787	22 847	34 171	2 848	727
74	1503	66 #	1,0560%	1,1031%	1 560 121	23 638	46 465	3 872	704
75	1601	85	1,3155%	1,2924%	1 827 837	21 504	57 885	4 824	681
76	1602	47	0,7766%	0,7629%	1 079 025	22 958	34 171	2 848	727
77	1603	66	1,0560%	1,0374%	1 467 244	22 231	46 465	3 872	704
78	1701	85 #	1,3155%	1,3693%	1 936 710	22 785	57 885	4 824	681
79	1702	47 #	0,7766%	0,8373%	1 184 263	25 197	34 171	2 848	727
80	1703	66	1,0560%	1,0424%	1 474 366	22 339	46 465	3 872	704
81	1801	85	1,3155%	1,3049%	1 845 583	21 713	57 885	4 824	681
82	1802	47 #	0,7766%	0,8410%	1 189 500	25 309	34 171	2 848	727
83	1803	66	1,0560%	1,0475%	1 481 489	22 447	46 465	3 872	704

Ansl.grad	100%	6398	100,0000%	100,0000%	141 433 407	4 400 048
	75%	4799			106 075 055	3 300 036

6.1 Övriga inkomstslag

LOA kvm	Antal	Ändamål	Anmärkning	Uthyrd/outh	Hyra
55	1	Kontor		Uthyrd	55 000
33	1	Kontor		Uthyrd	76 992
47	1	Kontor		Uthyrd	57 050
	28	Förråd	1 outhyrd	Uthyrd	42 990
	12	P-platser		Uthyrd	75 000

SUMMA	307 000
--------------	----------------

6.2 Sammanställning av intäkter

Årsavgifter	3 300 043
Hyror lgh	2 558 976
Hyror LOA, p-platser	307 000

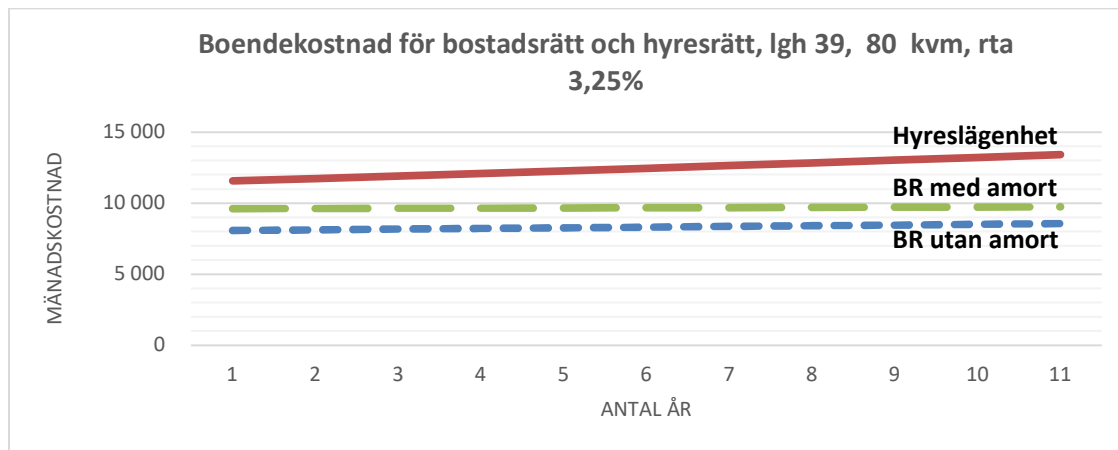
SUMMA INTÄKTER	6 166 018
-----------------------	------------------

6.3 Föreningens skattemässiga status utifrån antaganden i ekonomiska planen

	Antal lgh	BOA kvm	Hyra per kvm	Intäkt	Anmärkning
Bostadsrätter	62	4 799	1 525	7 318 475	Fiktiv intäkt
Hysesrätter	21	1 599	1 525	2 438 475	
Övriga intäkter				307 000	
SUMMOR	83	6 398		10 063 950	

Fiktiv intäkt, 7 318 475, i förhållande till total intäkt, 10 063 950, är 73%. Föreningen uppfyller kravet på att vara ett privat bostadsföretag, **äkt brf**. Fiktiv intäkt ska motsvara minst 60% av totala intäkter.

7 Grafisk redovisning av boendekostnader



7.1

Nyckeltal

7.1.1	Skuldsättning per kvm, upplåtna BR och HR	10 472
7.1.2	Skuldsättning per kvm upplåtna med BR	11 043
7.1.3	Sparande per kvm	152
7.1.4	Räntekänslighet	4,9%
7.1.5	Energikostnad per kvm	266
7.1.6	Årsavgifternas andel i procent av totala intäkter	54%
7.1.7	Köpeskilling per kvm BOA	29 697
7.1.8	Insats för upplåtna lägenheter	22 233

8. 20-års simulering av föreningens årliga kostnader och intäkter

	År	År 1, delav	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 15	År 16	År 19	År 20
1	Årsavgifter	tkr	1 650	3 333	3 400	3 434	3 468	3 503	3 538	3 573	3 609	3 645	3 682	3 793	3 831	3 947	3 987
2	Hyror lgh	tkr	1 279	2 585	2 637	2 663	2 690	2 716	2 744	2 771	2 799	2 827	2 855	2 941	2 971	3 061	3 092
3	Hyra Garage, lokal	tkr	154	307	316	316	316	326	326	326	335	335	346	356	367	378	389
4	Driftkostnader	tkr	-1 340	-2 733	-2 843	-2 900	-2 958	-3 017	-3 077	-3 139	-3 202	-3 266	-3 331	-3 535	-3 606	-3 826	-3 903
6	Fastighetskost	tkr	-68	-138	-144	-146	-149	-152	-155	-159	-162	-165	-168	-179	-182	-193	-197
7	Drifnetto	tkr	1 676	3 354	3 366	3 367	3 367	3 376	3 375	3 373	3 380	3 377	3 383	3 377	3 381	3 366	3 367
8	Låneräntor	tkr	-1 155	-2 328	-2 311	-2 277	-2 260	-2 242	-2 225	-2 207	-2 189	-2 171	-2 153	-2 098	-2 079	-2 022	-2 003
9	Amortering banklån	tkr	-335	-670	-670	-670	-670	-670	-670	-670	-670	-670	-670	-670	-670	-670	-670
10	Kassaflöde	tkr	186	356	375	402	420	438	464	480	496	521	536	561	610	675	695
11	Bokföringsmässig avskr.	tkr	-607	-1 214	-1 214	-1 214	-1 214	-1 214	-1 214	-1 214	-1 214	-1 214	-1 214	-1 214	-1 214	-1 214	-1 214
12	Resultat i årsredovisn	tkr	-86	-188	-169	-142	-124	-106	-80	-64	-48	-22	-8	17	66	89	151
	Likviditet																
13	Ingående kassa	tkr	2 875	3 061	542	917	1 319	1 740	2 177	2 641	3 122	3 618	4 139	4 676	6 408	7 018	8 959
14	Uttag för renoveringar	tkr		-2 875													
15	Årets kassaflöde	tkr	186	356	375	402	420	438	464	480	496	521	536	561	610	675	695
16	Kassa	tkr	3 061	542	917	1 319	1 740	2 177	2 641	3 122	3 618	4 139	4 676	5 236	7 018	7 651	10 329
	Uppräkning av räntor	%	3,50%	3,51%	3,52%	3,53%	3,54%	3,55%	3,56%	3,57%	3,58%	3,59%	3,60%	3,61%	3,64%	3,68%	3,69%
	Skuld banklån	tkr	67 000	66 330	65 661	64 991	64 321	63 652	62 982	62 312	61 643	60 973	60 303	59 634	57 624	56 955	54 946
	Skuld banklån per kvm	kr	10 472	10 367	10 263	10 158	10 053	9 949	9 844	9 739	9 635	9 530	9 425	9 321	9 007	8 902	8 483
	Årsavg/kvm		344	695	702	709	716	723	730	737	745	752	760	767	791	798	823

- 1) Årsavgifterna beräknas att höjas med 1 % per år
- 2)⁴ Hyror antas öka med 1,5% per år
- 3) Lokal, P-platser
- 4) Driftkostnaderna beräknas öka med antagen inflation 2% per år.
- 5)⁵ Avsättning till yttre fond föreslås, i avvaktan på underhållsplan, vara tkr 300
- 6) Fastighetsavgift ökar med antagen inflation 2% per år, Fastighetskost 1% på taxvärde för lokaler. Fastighetsavgift är 1 630/lgh
- 7) Resultat före räntebetalningar och amorteringar
- 8) Räntesats under prognosperioden är 3,50% med årlig uppräkningspunkt av 1 räntepunkt (0,001%). Med hänsyn till den osäkerhet om utvecklingen av räntan som råder kan det visa sig att den framtida räntan blir högre eller lägre än den som antagits för prognostiden.
- 9) Föreningslånet amorteras med tkr 670 per år
- 10) Kassaflöde = föreningens överskott
- 11) Enligt Bokföringsnämndens anvisningar ska avskrivning på föreningens byggnad göras med 1% per år.
Avskrivningsunderlaget beräknas: taxeringsvärde för byggnaden / totala taxeringsvärdet x anskaffningskostnaden.
- 12) Redovisat resultat i föreningens årsbokslut
- 13) Avsättning för renoveringar i enlighet med den tekniska besiktningen
- 14) Simulerade uttag för utförda renoveringsåtgärder
- 15) Årets kassaflöde
- 16) Disponibelt kapital

⁴ Hyror för efter ombildningen kvarvarande hyresgäster bestäms i förhandlingsordning mellan Fastighetsägareföreningen och Hyresgästföreningen.

⁵ Den i samband med ombildningen framtagna besiktningen och däri angivet renoveringsbehov, avses gälla under de första 5 åren. Därefter gäller ny underhållsplan.

9. Känslighetsanalys

Räntescenarios				Inflationsscenarios			
Ränta i prognos 3,25% ⁶				Inflation i prognos 2,00%			
Årsavgift (kr/kvm) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta				Årsavgift (kr/kvm) enligt prognos respektive vid en procentenhets högre och lägre inflation.			
År	1%-enhet lägre rta	Ränta prognos	1 %-enhet högre rta	År	1 %-enhet lägre infl (1%)	Inflation prognos	1%-enhet högre infl (3%)
1	483	620	758	1	620	620	620
2	493	631	769	2	625	631	637
3	500	638	776	3	632	638	644
4	500	636	771	4	617	636	654
5	505	639	773	5	614	639	665
6	510	643	776	6	611	643	676
7	514	645	776	7	606	645	685
8	519	649	779	8	603	649	697
9	525	653	782	9	600	653	710
10	529	656	783	10	595	656	721
11	535	660	786	11	592	660	735
12	539	663	788	12	587	663	747
13	545	668	791	13	584	668	762
14	550	671	793	14	579	671	776
15	557	677	797	15	576	677	792
16	562	680	799	16	570	680	807
17	569	686	804	17	567	686	825
18	574	690	806	18	561	690	841
19	582	697	811	19	558	697	860
20	588	701	814	20	553	701	878

Angivna årsavgifter per kvadratmeter ger 0-resultat för respektive år

⁶ Angivna årsavgifter är, utöver utfall vid högre respektive lägre ränta, uppräknade med 1 räntepunkter (0,01 %) per år.

10. Särskilda förhållanden

- 10.1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och eventuell upplåtelseavgift med belopp som angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Pantsättnings- och överlåtelseavgift samt ersättning vid andrahands uthyrning får tas ut i enlighet med föreningens stadgar.
- 10.2 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 ska äventyras.
- 10.3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick. Vad gäller installationer mm hänvisas till vad som stadgas under – Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter – i föreningens stadgar.
- 10.4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 10.5 Styrelsen upplyser att föreningen är skyldig att vidtaga bokföringsmässig avskrivning med minst 1% av föreningens byggnadsvärde. Detta påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte föreningens likviditet. I fler-års simuleringen (punkt 8.12) visas det redovisade bokföringsmässiga resultatet efter avskrivningar.
- 10.6 Styrelsen anhåller härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Älta den / 2025

Brf Oxellyckan

.....
Anna Adamsson

.....
Jerzy Krasnicki

.....
George Bechara

.....
Joy Offor