

Ekonomisk plan för  
**Bostadsrättsföreningen Skeppsviken**  
769631-9404

Danderyds kommun

Stockholm 2023-

Bostadsrättsföreningen Skeppsviken

---

Sanja Sjögren

---

Andreas Jagestrand

---

Mathilda Wahlberg

<b>Innehållsförteckning</b>		<b>Sid</b>
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	4
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
4.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	7
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	9
7.	Redovisning av lägenheterna	10
8.	Ekonomisk prognos	11
9.	Känslighetsanalys	12

**Bilagor:**

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Skeppsviken, org.nr. 769631-9404, som registrerats hos Bolagsverket 2016-03-21 har enligt stadgarna, registrerade 2023-02-21, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter, i förekommande fall mark och lokaler, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler, garageplatser och p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelse beräknas ske från och med januari 2024. Tillträde beräknas ske i mars 2024.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

ALM 2 Bostadsgaranti AB, 559229-3061, lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet som omfattar att ALM 2 Bostadsgaranti AB eller anvisat bolag inom koncernen garanterar att köpa lägenhet i projektet som inte sålts inom 6 månader från godkänd slutbesiktning.

**2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

Fastighetsbeteckning:	Danderyd Skeppet 12 (kommer att urholkas av 3D-utrymme)	
Adress:	Kevinge Strand 20 A och Kevinge Strand 20 B	
Fastighetens areal:	2 006	kvm
Bostadsarea (BOA):	1 530	kvm
Antal bostadslägenheter:	11	st
Antal p-platser:	13 p-platser på mark i carport	
Byggnadsår:	2024	
Husets utformning:	Flerfamiljshus i två våningar med 13 stycken parkeringsplaster i carport.	

**Servitut och gemensamhetsanläggningar**

Fastigheten belastas av nedan servitut och nyttjanderätt:

- 1) Väg m.m., avtals servitut: last.
- 2) Ledning m.m., avtals servitut: last
- 3) Byggnadsförbud, avtals servitut: last
- 4) Nyttjanderätt, område

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Danderyd Skeppet GA:1 med ändamål parkeringsanläggning, infartsvägar och naturmarksområde. Anläggningen indelas i två sektioner. Sektion 1 omfattar den östra tillfartsvägen med tillhörande naturmarksområde. Sektion 2 omfattar den västra tillfartsvägen samt parkeringsanläggningen.

Andelstal för underhåll och drift sektion 1

Danderyd Skeppet 10: 30/100

Danderyd Skeppet 11: 60/100

Danderyd Skeppet 12: 10/100

Andelstal för utförande och drift sektion 2

Danderyd Skeppet 10: 90/100

Danderyd Skeppet 12: 10/100

Fastigheten kan komma att belastas av servitut eller annat rättighet avseende befintligt garage på fastigheten, innebärande att angränsande fastighet Danderyd Skeppet 10 ges rätt att nyttja garaget, för det fall pågående lantmäreförrättning avseende 3D-avstyckning avseende garaget inte får genomföras. Fastigheten belastas idag av ett tidsbegränsat avtals servitut avseende samma ändamål.

**Beskrivning av föreningens hus:**

Antal våningar:	2 (+ parkeringsanläggning i två plan)
Grundläggning:	Befintlig betongplatta mot parkeringsanläggning i souterräng
Stomme:	Stål-och trästomme med betongbjälklag
Bärande konstruktioner:	Plan 10: stomme av stål och betongbjälklag, plan 11: stomme av trä och takelement av trä
Fasad:	Stående träpanel med lock
Tak:	Sedum
Balkong/terrasser:	Stålkonstruktion, trätrall
Fönster:	Treglas, metalpartier
Ytter- och lägenhetsdörrar:	Ytterdörrar: Metallpartier/treglas. Lägenhetsdörrar: säkerhetsdörrar
Kommunikationer (trappor, hiss och loftgångar):	Två st trapphus med en hiss i vardera

**Installationer:**

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Bergvärme
Ventilation:	FX-system med separata aggregat i varje lägenhet
El:	Fastigheten är ansluten till elnät
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till fibernät

**Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus**

Sophantering:	I miljöhus inom föreningens fastighet
Tvättstuga:	Finns ej
Cykelrum/barnvagnsrum:	Finns på entréplan i byggnaden

**Beskrivning av bostadslägenheter**

Entréutrymme/hall:	Klinker
Kök:	Kök med kyl- och fryskåp alternativt kombinerad kyl/frysåp. Ugn, kolfilterfläkt och induktionshäll. Parkettgolv av ek, målade väggar och tak
Badrum:	Vägghängd WC, handfat och dusch. Kakel på väggar och klinker på golv. Komfortvärme el i golv.
Tvätttrum:	Placerat inom badrum: TM och TT. Kakel på väggar och klinker på golv
Vardagsrum:	Parkettgolv av ek, målade väggar och tak
Sovrum:	Parkettgolv av ek, målade väggar och tak
Förvaring:	Garderobert alt klädkammare/förråd inom lägenheten. Parkettgolv av ek, målade väggar och tak

**Underhållsbehov:**

Byggnaden kommer att nyproduceras varför något periodiskt underhållsbehov ännu inte har fastställts. Normalt löpande underhåll antas föreligga under år 1-16.

**Försäkring:**

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen) samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

### 3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Fastighetsbolaget Skeppet 12 AB, org.nr. 556435-1814, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Danderyd Skeppet 12. Föreningen har därefter genom en sk underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av dotterbolaget till köpeskillning motsvarande fastighetens skattemässiga värde. Dotterbolaget kommer att avyttras för likvidation.

Föreningens fastighet omfattar vid upprättandet att denna ekonomiska plan yta för ett garage. På fastigheten pågår lantmäteriförrättning innebärande att garaget beläget under huskropparna kommer att avstyckas till en separat 3D-fastighet och därefter överlåtas. Föreningen kommer således inte vara ägare av någon 3D-fastighet för garageändamål. Fram till dess att förrättningen avseende avstyckningen avseende garaget vinner laga kraft kommer fastighetsägaren till den närliggande fastigheten Danderyd Skeppet 10 att genom avtalssservitut ha rätten att nyttja samtliga parkeringsplatser i garaget.

På fastigheten har föreningen rivit befintlig byggnad och uppfört ett flerfamiljshus om två våningar. I byggnaden uppförs 11 st bostadslägenheter vilka ska upplåtas med bostadsrätt. Föreningen har även anlagt 13 stycken parkeringsplatser i carport.

Efter att totalentreprenaden har slutförts har föreningen inga ytterligare förpliktelser som följer av exploaterings- eller markanvisningsavtal.

För byggnationen har föreningen tecknat avtal om totalentreprenad med 2xA Entreprenad AB och föreningen som beställare av entreprenaden.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelser inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen.

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal <sup>1)</sup>
Total och slutligt känd anskaffningskostnad för föreningens hus innefattande köpeskillning aktier och fastighet, entreprenad, stämpelskatt för lagfart, byggherrekostnader m.m.		
Varav:		
Köpeskillning fastighet	10 509 800	
Köpeskillning aktier	86 336 975	
Entreprenad	88 446 199	
Lagfart	289 275	
Byggherrekostnader, övrigt m.m.	14 502 121	
<b>Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad</b>	<b>200 084 370</b>	<b>130 774</b>
<b>Finansiering</b>		
Insatser och upplåtelseavgifter	192 404 370	125 754
Lån	7 680 000	5 020
<b>Summa finansiering</b>	<b>200 084 370</b>	<b>130 774</b>

1) Kronor per kvm bostadsarea (BOA) upplåten med bostadsrätt

2) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna uppgår sammantaget till ca 58 887 230 kronor.

**4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR****Kapitalkostnad och amortering**

Föreningen har erhållit en finansieringsoffert med ränta med genomsnittlig ränta om 4,805 % avseende bindningstiderna 3 månader och 3 år. Räntan kan komma att förändras till den dag föreningen handlar upp sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas. Föreningens årsavgiftsnivåer har i denna plan utgått från en genomsnittlig ränta på 4,805 %.

Äppelhöjden Holding AB, 559033-0741, har lämnat en räntegaranti till föreningen innebärande att bolaget garanterar mellanskillnaden mellan räntekostnad om 3 % och föreningens verkliga räntekostnad vid slutplacering av lånen. Räntegarantin utgår i denna ekonomiska plan från en genomsnittlig ränta om 4,805 % under lånens bindningstider. Räntegarantin motsvarar under dessa förutsättningar totalt 415 872 kronor fördelat över 3 år. I den ekonomiska prognosen framgår hur beloppen fördelar sig under år 1-3. För det fall föreningens verkliga räntekostnader vid slutplacering av lånen blir högre eller lägre innebär räntegarantin att beloppet som ersätts justeras i motsvarande mån.

Amortering sker enligt en serieamorteringsplan. År 1 amorterar föreningen motsvarande 1 % av föreningens ursprungliga lånebelopp. År 7 till och med år 8 amorteras motsvarande 0,25 % av föreningens ursprungliga lånebelopp. År 9 till och med år 10 amorteras motsvarande 0,5 % av föreningens ursprungliga lånebelopp. År 11 amorteras motsvarande 0,75 % av föreningens ursprungliga lånebelopp. År 12 till och med år 13 amorteras motsvarande 1 % av föreningens ursprungliga lånebelopp. År 14 och framåt amorteras motsvarande 1,25 % av föreningens ursprungliga lånebelopp.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	3 840 000	3 mån	5,01%	192 384
Lån 2	3 840 000	3 år	4,60%	176 640
Summa	7 680 000		4,805%	369 024

Räntekostnad, år 1	369 024
Amortering, år 1	76 800

**Summa beräknad kapitalkostnad och amortering** **445 824**

**Fondavsättning**

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 30 kr/kvm BOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 30 kr/kvm BOA.

**Summa fondavsättning, år 1** **45 900**

**Avskrivningar**

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen kommer att välja ett redovisningsregelverk som anses lämpligt för föreningen. I det fall föreningen väljer bokföringsnämndens redovisningsregelverk K3 eller motsvarande kommer byggnaden delas in i komponenter och göra avskrivningar därefter. En genomsnittlig avskrivningsprocent har bedömts till ca 2,07 procent vilket innebär att redovisningsmässiga avskrivningar år 1 uppgår till:

Underlag för avskrivning:	103 236 595
Avskrivningsbelopp:	2 141 408

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

### Driftskostnader

Bedömning av de löpande driftskostnaderna har beräknats utifrån den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Vatten och avlopp	65 315
Fastighetsel & uppvärmning	91 984
Teknisk förvaltning	49 500
Ekonomisk förvaltning	37 500
Revision	20 000
Fastighetsförsäkring	32 300
Sophämtning	31 181
Snöröjning	11 880
Trappstädning	39 600
Hissar	22 000
Trädgårdsskötsel	15 840
Drift GA:1	12 095
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>429 195</b>

#### Bostadsrättshavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

- Hushållsel	beräknad kostnad om 7 000 - 12 000 kronor per år
- TV/bredband/telefoni	beräknad kostnad om ca 4 800 kronor per år
- Hemförsäkring	beräknad kostnad om ca 6 000 kr per år

### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	18 000 000
byggnad bostäder	36 000 000
mark lokal (garage)	541 000
byggnad lokal (garage)	4 819 000
<b>Summa</b>	<b>59 360 000</b>

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder	0
Fastighetsskatt garage	53 600
<b>Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt</b>	<b>53 600</b>

**SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR 974 519**

### 5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	835 895
Räntegaranti <sup>1)</sup>	138 624
<b>SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER</b>	<b>974 519</b>

1) Äppelhöjden Holding AB, 559033-0741, har lämnat en räntegaranti till föreningen innebärande att bolaget garanterar mellanskillnaden mellan räntekostnad om 3 % och föreningens verkliga räntekostnad vid slutplacering av lånen. Räntegarantin utgår i denna ekonomiska plan från en genomsnittlig ränta om 4,805 % under lånens bindningstider. Räntegarantin motsvarar under dessa förutsättningar totalt 415 872 kronor fördelat över 3 år. I den ekonomiska prognosen framgår hur beloppen fördelar sig under år 1-3. För det fall föreningens verkliga räntekostnader vid slutplacering av lånen blir högre eller lägre innebär räntegarantin att beloppet som ersätts justeras i motsvarande mån.



## 6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

<b>Resultatprognos</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nyckeltal <sup>1)</sup></b>
Årsavgifter bostäder	835 895	546
Räntegaranti	138 624	
<b>Summa intäkter</b>	<b>974 519</b>	
Driftskostnader	429 195	281
Fastighetsskatt garage	53 600	
Avskrivningar	2 141 408	1400
Räntekostnader	369 024	
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 993 227</b>	
<b>Årets resultat</b>	<b>-2 018 708</b>	
Avsättning underhållsfond	45 900	30
<b>Kassaflödesprognos</b>		
Summa intäkter	974 519	
Summa kostnader	-2 993 227	
Återföring avskrivningar	2 141 408	
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>122 700</b>	80
Amorteringar	-76 800	50
<b>Summa kassaflöde <sup>2)</sup></b>	<b>45 900</b>	<b>30</b>

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt.

2) Motsvarar det belopp föreningen avsätter till underhållsfond och förutsätter att underhållsfonden inte har ianspråktagits.

7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning.

Lgh	Lghnr	Vån	Balkong	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Insats	Upplåtelse- avgift <sup>1)</sup>	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund	Månadsavgift grund
1	1:1001	1	Ja	3	131	12 915 000	5 535 000	18 450 000	8,56%	71 570	5 964
2	1:1002	1	Ja	2	68	6 702 500	2 872 500	9 575 000	4,44%	37 151	3 096
3	1:1003	1	Ja	3	117	11 095 000	4 755 000	15 850 000	7,65%	63 921	5 327
4	2:1001	1	Ja	3	135	11 865 000	5 085 000	16 950 000	8,82%	73 755	6 146
5	2:1002	1	Ja	3	131	12 932 500	5 542 500	18 475 000	8,56%	71 570	5 964
6	2:1003	1	Ja	3	169	13 379 640	5 872 355	19 251 995	11,05%	92 331	7 694
7	1:1101	2	Ja	4	217	15 260 000	6 793 870	22 053 870	14,18%	118 555	9 880
8	1:1102	2	Ja	3	116	12 232 500	5 242 500	17 475 000	7,58%	63 375	5 281
9	2:1101	2	Ja	3	135	13 002 500	5 572 500	18 575 000	8,82%	73 755	6 146
10	2:1102	2	Ja	2	75	7 682 500	3 457 500	11 140 000	4,90%	40 975	3 415
11	2:1103	2	Ja	4	236	16 450 000	8 158 505	24 608 505	15,42%	128 935	10 745
<b>Summa</b>					<b>1 530</b>	<b>133 517 140</b>	<b>58 887 230</b>	<b>192 404 370</b>	<b>100,0000%</b>	<b>835 895</b>	<b>69 658</b>

1) Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde.

**8. EKONOMISK PROGNOIS**

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Resultatprognos</b>								
Årsavgifter bostäder <sup>1)</sup>	835 895	852 613	869 665	923 584	942 056	960 897	1 060 908	1 171 328
Räntegaranti	138 624	138 624	138 624	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>974 519</b>	<b>991 237</b>	<b>1 008 289</b>	<b>923 584</b>	<b>942 056</b>	<b>960 897</b>	<b>1 060 908</b>	<b>1 171 328</b>
Driftskostnader	429 195	437 779	446 534	455 465	464 574	473 866	523 186	577 640
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	23 524
Fastighetsskatt garage	53 600	54 672	55 765	56 881	58 018	59 179	65 338	72 139
Avskrivningar	2 141 408	2 141 408	2 141 408	2 141 408	2 141 408	2 141 408	2 141 408	2 141 408
Räntekostnader	369 024	365 176	365 176	365 176	365 176	365 176	359 405	339 204
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 993 227</b>	<b>2 999 035</b>	<b>3 008 884</b>	<b>3 018 930</b>	<b>3 029 177</b>	<b>3 039 629</b>	<b>3 089 337</b>	<b>3 153 915</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-2 018 708</b>	<b>-2 007 798</b>	<b>-2 000 595</b>	<b>-2 095 346</b>	<b>-2 087 121</b>	<b>-2 078 732</b>	<b>-2 028 429</b>	<b>-1 982 587</b>
Avsättning underhållsfond	45 900	45 900	45 900	45 900	45 900	45 900	45 900	45 900
<b>Kassaflödesprognos</b>								
Summa intäkter	974 519	991 237	1 008 289	923 584	942 056	960 897	1 060 908	1 171 328
Summa kostnader	-2 993 227	-2 999 035	-3 008 884	-3 018 930	-3 029 177	-3 039 629	-3 089 337	-3 153 915
Återföring avskrivningar	2 141 408	2 141 408	2 141 408	2 141 408	2 141 408	2 141 408	2 141 408	2 141 408
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>122 700</b>	<b>133 610</b>	<b>140 813</b>	<b>46 062</b>	<b>54 287</b>	<b>62 676</b>	<b>112 979</b>	<b>158 821</b>
Amorteringar <sup>2)</sup>	-76 800	0	0	0	0	0	-57 600	-96 000
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>45 900</b>	<b>133 610</b>	<b>140 813</b>	<b>46 062</b>	<b>54 287</b>	<b>62 676</b>	<b>55 379</b>	<b>62 821</b>
Accumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital <sup>3)</sup>	0	45 900	179 510	320 323	366 385	420 672	712 885	1 006 556
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	2 187 308	2 187 308	2 187 308	2 187 308	2 187 308	2 187 308	2 187 308	2 187 308
<b>Prognosförutsättningar</b>								
Räntesats lån <sup>4)</sup>	4,81%	4,80%	4,80%	4,80%	4,80%	4,80%	4,80%	4,79%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	1 530	1 530	1 530	1 530	1 530	1 530	1 530	1 530

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 % med undantag för år 4 då avgifterna räknats upp med 6,2 %.

2) Amortering sker enligt en serieamorteringsplan. År 1 amorterar föreningen motsvarande 1 % av föreningens ursprungliga lånebelopp. År 7 till och med år 8 amorteras motsvarande 0,25 % av föreningens ursprungliga lånebelopp. År 9 till och med år 10 amorteras motsvarande 0,5 % av föreningens ursprungliga lånebelopp. År 11 amorteras motsvarande 0,75 % av föreningens ursprungliga lånebelopp. År 12 till och med år 13 amorteras motsvarande 1 % av föreningens ursprungliga lånebelopp. År 14 och framåt amorteras motsvarande 1,25 % av föreningens ursprungliga lånebelopp.

3) Motsvarar avsättning till underhållsfond samt rörelseöverskott därutöver.

4) Antagande om att lånet varefter bindningstiden löper ut åsätts genomsnittlig ränta om 4,805 %.

**9. KÄNSLIGHETSANALYS**

Löpande penningvärde (SEK). Eventuell likviditets-/räntereserv har inte beaktats i denna analys.

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Enligt ekonomisk prognos</b>								
Årsavgift, totalt	835 895	852 613	869 665	923 584	942 056	960 897	1 060 908	1 171 328
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	546	557	568	604	616	628	693	766
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 1 % (allt annat lika)</b>								
Årsavgift, totalt	912 695	928 645	945 697	999 616	1 018 088	1 036 929	1 135 788	1 242 176
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	597	607	618	653	665	678	742	812
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	50	50	50	50	50	50	49	46
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men räntesats + 2 % (allt annat lika)</b>								
Årsavgift, totalt	989 495	1 004 677	1 021 729	1 075 648	1 094 120	1 112 961	1 210 668	1 313 024
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	647	657	668	703	715	727	791	858
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	100	99	99	99	99	99	98	93
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +1 %</b>								
Årsavgift, totalt	835 895	857 441	879 562	938 802	962 853	987 544	1 121 220	1 277 436
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	546	560	575	614	629	645	733	835
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	3	6	10	14	17	39	69
Nettoutbetalningar +/-	0	4 828	9 897	15 217	20 797	26 647	60 312	106 108
<b>Enligt ekonomisk prognos (avsnitt 8 i denna plan) men med inflation +2 %</b>								
Årsavgift, totalt	835 895	862 269	889 556	954 317	984 265	1 015 246	1 187 038	1 398 991
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	546	564	581	624	643	664	776	914
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	6	13	20	28	36	82	149
Nettoutbetalningar +/-	0	9 656	19 891	30 733	42 209	54 349	126 130	227 662

## INTYG AV EKONOMISK PLAN - Brf Skeppsviken, Danderyd

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen, granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Skeppsviken (769631-9404) och får avge följande intyg.

Föreningen förvärvar fastigheten Danderyd Skeppet 12 genom köp av samtliga aktier i Fastighetsbolaget Skeppet 12 AB som ägde denna, för att därefter föra över fastigheten till föreningen och teckna totalentreprenadavtal. Vi har som intyggivare inte närmare granskat detta förvärfvsförfarande, men är på det klara med att det är ett gängse förfarande.

Föreningen består av 1 flerfamiljshus med totalt 11 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Vi har inte själva gjort någon besiktning, men har tagit del av underlag enligt nedan.

Planen redovisar den slutliga kostnaden för föreningens anskaffning samt innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av dess verksamhet. 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 och vi kan på grund av den företagna granskningen som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen och ändamålsenlig samverkan kommer att uppnås. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats av Bolagsverket.

Uppsala 2023-11-

Lennart Fällström  
civ.ing./fastighetsekonom

Robert Wikström  
Advokat

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

### Handlingar tillgängliga till grund för intyg

Registreringsbevis	2023-10-25
Stadgar	2023-02-21
Fastighetsdata	2023-09-21
Aktieöverlåtelseavtal	2016-12-10
Bygglov	2022-02-02
Bygglövsritningar	2020-04-24
Entreprenadavtal	2022-07-15
Avtal osålda lägenheter	2023-11-05
Låneoffert	2023-10-11
KA-intyg	2023-10-26
Mäklarintyg	2023-10-26
Servitut Sth Golfklubb garage	2015-11-16
Gemensamhetsanläggning p-platser vägar	1996-09-03
Avtal räntekompensation	2023-11-05
Offert försäkring	2023-09-18
Komponentavskrivning sammanställning	odaterad
Beräkning taxeringsvärde	odaterat
Anskaffningskostnad sammanställning	odaterad
Fastställande av slutlig kostnad	2023-11-05

Följande handlingar har undertecknats den 9 november 2023



**Ekonomisk plan Brf Skeppsviken\_231108.pdf**  
(296818 byte)  
SHA-512: 27e14b02f9dd2993b06d3691accb02b4615f277d839bd6b8c18c978677a8098b228e9844c9cf2095affd6f354e1222534929a3e6d73cd2894b19b9a2e11b69c9



**Skeppsviken Intyg 231108.pdf**  
(15120 byte)  
SHA-512: 7acef8d6672efa4b2bb7e012a7974ae25877626e48b3ee65f507e1b3342e8689635a49afc8f777565b191f4727372bcf9fd7d45fcb8de54d6915f88552264d

## Underskrifter

2023-11-08 13:48:43 (CET)



**Andreas Jagestrand**

andreas.jagestrand@alm-smaa.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-11-08 14:30:21 (CET)



**Sanja Sjögren**

sanja.sjogren@skierfe.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-11-09 08:37:41 (CET)



**Carin Mathilda Wahlberg**

mathilda.wahlberg@alm-smaa.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-11-09 09:05:34 (CET)



**Robert Wikström**

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

2023-11-09 10:43:02 (CET)



**Nils Lennart Fällström**

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



Undertecknandet intygas av Assently



**Ekonomisk plan Brf Skeppsviken 231108**

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:

c449dd7ae605d30c811001a57c67c71b82f64b5f7f12e382b3dbb25178e3552fc9f211216de49a3183d97999a1598bdd620c574d554d389349e56eeabcb4106b



**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.