

Ekonomisk plan för Eld & Bark Bostadsrättsförening

Juni 2025

ELD & BARK BOSTADSRÄTTSFÖRENING
Ripvägen 15
139 41 Värmdö



Innehållsförteckning

1. Allmänna förutsättningar	4
1.1. Bakgrund.....	4
1.2. Tidplan för inflyttning	5
2. Beskrivning av Fastigheterna.....	6
2.1. Fastigheternas beteckning och areal m.m.	6
2.2. Preliminärt taxeringsvärde.....	6
2.3. Byggnadsdisposition	6
2.4. Antal lägenheter och kortfattad rumsbeskrivning	7
2.5. Teknisk beskrivning.....	7
2.6. Gemensamma anordningar/utrymmen	7
2.7. Försäkring	8
2.8. Servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter	8
3. Kostnader och finansiering	8
3.1. Kostnader för Föreningens förvärv	8
3.2. Finansiering för Föreningens förvärv	9
4. Föreningens årliga intäkter och kostnader	9
4.1. Intäkter	9
4.2. Räntekostnader	9
4.3. Avskrivningar.....	9
4.4. Kommunal fastighetsavgift	10
4.5. Amortering av lån	10
4.6. Kostnader för drift och underhåll.....	10
4.7. Fondavsättning.....	11
5. Priser och avgifter	11
5.1. Nyckeltal	11
5.2. Lägenhetsförteckning med andelstal, insatser och årsavgifter.....	12
6. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys.....	13
6.1. Ekonomisk prognos.....	13
6.2. Känslighetsanalys – årsavgift	14
7. Övrigt.....	15
7.1. Karta över Föreningens mark och byggnader.....	15
7.2. Övrig information	16
8. Underskrifter	16

BILAGOR

Bilaga 1 – Registerutdrag avseende Fastigheterna

Bilaga 2 – Registerutdrag avseende Värmdö Strömma GA:13

Bilaga 3 – Intyg



1. Allmänna förutsättningar

1.1. Bakgrund

Eld & Bark Bostadsrättsförening, org.nr. 769642-6829 ("**Föreningen**") registrerades hos Bolagsverket den 18 oktober 2024. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i Föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har av Strömma Stad Holding AB, org.nr. 559146-4044, ("**Säljaren**") förvärvat de fem (5) fastigheterna Värmdö Strömma 1:73, 1:74, 1:339, 1:340 och 1:341 samt en sjätte fastighet, Värmdö Strömma 1:104, vilken dock utgör naturtomt som inte medger byggnation ("**Fastigheterna**"). Säljarens dotterbolag Strömma Fastighetsproduktion AB, org.nr. 559240-4940, ("**Strömma Fastighetsproduktion**") är dock alltjämt lagfaren ägare till Fastigheterna. Transaktionen avseende Fastigheterna sker genom att Föreningen förvärvar samtliga aktier i Strömma Fastighetsproduktion med avsikt att komma i åtnjutande av Fastigheterna (s.k. paketering), för att färdigställa planerad byggnation på Fastigheterna som i sin helhet bekostas av Säljaren direkt och/eller indirekt via Strömma Fastighetsproduktion. Föreningen kommer således i direkt anslutning till aktuellt förvärv, i sin tur, att överlåta Fastigheterna inklusive de bostadshus som är under uppbyggnad i totalentreprenaden (se vidare nedan) till Föreningen, genom en så kallad underprisöverlåtelse till Fastigheternas skattemässiga restvärde. Strömma Fastighetsproduktion kommer därefter att likvideras.

Strömma Fastighetsproduktion har erhållit bygglov för fem (5) parhus samt fem (5) komplementbyggnader, varvid byggnaderna för fem (5) studiohus kommer att inlämnas. På Fastigheterna kommer således att uppföras – inom en treårsperiod – sammanlagt 15 byggnader med totalt 20 bostadsrättslägenheter; tio (10) stycken om 6 RoK (ca 149 - 157 kvm vardera i form av parhus), tre (3) stycken om 3-5 RoK (ca 51 - 106 kvm) och två (2) om 5 R (ca 106 kvm vardera i separata byggnader) samt fem (5) stycken om ca 50 kvm vardera, även dessa i enskilda små byggnader. Därutöver kommer även tio (10) förrådsbyggnader att uppföras med två (2) förrådsenheter å 5-7 kvm vardera (dvs en (1) förrådsenhet tillhörande respektive bostadsrättslägenhet), varvid bygglov har erhållits för hälften medan resterande hälft kommer att byggas bygglovsfritt enligt bestämmelser för friggebodar. Strömma Fastighetsproduktion har för ovan angivna byggnationsarbeten tecknat ett totalentreprenadkontrakt enligt ABT 06 till fast pris med Elithus i Stockholm AB, org.nr. 556710-7106, ("**Elithus**"), som kommer att överlåtas på Föreningen men, även när så har skett, kostnadmässigt till fullo bäras av Säljaren.

Ifrågavarande överlåtelse till Föreningen kommer tidsmässigt att ske innan färdigställandet av de två första byggnaderna; ett par- och ett komplementhus. Byggnationen av bostäderna påbörjades våren 2024. Byggnationsarbetena beräknas vara färdigställda i dess helhet under 2027, varmed byggnation således kommer att pågå under en längre period efter att Föreningen förvärvat Fastigheterna och medlemmar tillträtt bostadsrättslägenheter. Detta innebär att såväl intäkter (årsavgifter) som kostnader (framför allt räntekostnader, då Föreningens lån slutplaceras först vid en senare tidpunkt) kommer att understiga i denna ekonomiska plan angivna nivåer. Under denna period kommer det ändå att finnas tillräckligt med medel för att täcka Föreningens kostnader. Säljaren kommer att lämna garantier härför, vilket innebär att avgifterna inte kommer att överstiga den nivå som anges i denna ekonomiska plan förrän samtliga bostadsrättslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. De första upplåtelseerna kommer att ske i kvartal tre eller fyra 2025. Upplåtelse kommer därefter att ske löpande, preliminärt ett kvartal före beräknat tillträde för respektive bostadsrättslägenhet (se vidare under punkt 1.2 nedan). Bostadsrättslägenheterna upplåts

för bostads- respektive lokaländamål. Bostadsrättslägenheterna upplåtes preliminärt ett kvartal före beräknad inflyttningstid.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat denna ekonomiska plan för Föreningens framtida verksamhet, som underlag för Föreningens beslut om förvärv och för att kunna ingå förhandsavtal. Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig i fråga om kostnader för förvärv av Fastigheterna m.m. på avtalad köpeskillning och den här upptäckta anskaffningskostnaden avser slutliga kostnader för fastighetsförvärven, innefattande bygg- och markentreprenader. För den ekonomiska planens efterlevnad har Säljaren/Elithus i ett fristående dokument ställt ut ett antal garantier gentemot Föreningen. Beräkningen av Föreningens årliga kapital- och driftskostnader respektive intäkter grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening). För det fall Föreningen i framtiden avyttrar Fastigheterna (eller någon/några av dessa) kommer det övertagna skattemässiga värdet med tillägg för entreprenadkostnader samt övriga anskaffningskostnader ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst.

1.2. Tidplan för inflyttning

Bostadsbeteckning	Inflyttningstid
3	Q3 2025
4	Q3 2025
12	Q3 2025
1	Q4 2025
2	Q4 2025
17	Q4 2025
11	Q2 2026
16	Q3 2026
5	Q3 2026
6	Q3 2026
13	Q3 2026
7	Q4 2026
8	Q4 2026
18	Q1 2027
14	Q2 2027
19	Q2 2027
9	Q3 2027
10	Q3 2027
15	Q3 2027
20	Q4 2027

2. Beskrivning av Fastigheterna

2.1. Fastigheternas beteckning och areal m.m.

Fastighetsbeteckningar:	Värmdö Strömma 1:73, 1:74, 1:339, 1:340, 1:341 (samt naturfastigheten 1:104)
Adresser:	Ripvägen 15-17, 139 41 Värmdö
Kommun:	Värmdö
Bostadsarea (BOA):	2 259 kvm
Biarea (BIA):	120 (20 förråd á 5-7 kvm)
Markareal:	Fem (5) fastigheter om sammanlagt 14 198 kvm samt en (1) naturfastighet om 7 586 kvm
Ägarstatus:	Äganderätt
Antal enheter:	20 enligt ovan
Byggnadsår:	2024-2027
Planförhållanden:	Detaljplan Strömma S4B

2.2. Preliminärt taxeringsvärde

Då byggnaderna inte har färdigställts ännu anges här preliminärt taxeringsvärde beräknat med hjälp av Skatteverkets e-tjänst, i avvaktan på att ny fastighetstaxering genomförs. Beräknat taxeringsvärde uppgår till ca 53 640 000 kronor, varav ca 13 640 000 kronor avser mark och ca 40 000 000 kronor avser byggnad. Bostadsdelen beräknas uppgå till ca 36 204 118 kronor och lokaldelen till ca 3 795 882 kronor.

2.3. Byggnadsdisposition

Fastigheterna är belägna i Värmdö kommun och kommer vid dess färdigställande omfatta sammanlagt 20 bostadsrättslägenheter, fördelade på 18 bostadsrättsbostäder och 2 bostadsrättslokaler, enligt följande:

- fem (5) parhus i två plan med tio (10) bostäder om 149 - 158 kvm boyta vardera,
- tre (3) komplementbyggnader med tre (3) bostäder om 50 - 106 kvm boyta vardera,
- fem (5) studiohus med fem (5) bostäder om 50 kvm boyta vardera, samt
- två (2) komplementbyggnader med två (2) lokaler om 106 kvm.

Mätning av lägenheternas area har skett på ritning och kommer därtill att kontrolleras mot relationsritningar.

2.4. Antal lägenheter och kortfattad rumsbeskrivning

Byggnaderna kommer att bestå av totalt 18 bostadslägenheter om 2–6 RoK samt två (2) lokaler enligt följande:

Tio (10) parhuslägenheter:	tio (10) lägenheter i parhus i två (2) plan med kök, tvättstuga, två (2) badrum, vardagsrum, allrum och fyra (4) sovrum.
Tre (3) fristående hus:	tre (3) komplementhus i ett-två (1-2) plan med kök, kombinerad tvättstuga/badrum, vardagsrum och två-tre (2-3) sovrum.
Två (2) fristående hus:	två (2) komplementhus i två (2) plan med två badrum, teknikrum och fem (5) rum.
Fem (5) studiohus:	fem (5) studiohus med kombinerad tvättstuga/badrum, vardagsrum och kök i entréplan och sovrum på övervåningen.

2.5. Teknisk beskrivning

Följande byggnadsbeskrivning gäller för samtliga enheter:

Grundläggning:	Platta på mark
Stomme:	Trä (samt sten i fall med souterräng)
Fasader:	Korkfasad och träpanel
Yttertak:	Platt tak, svetsad papp
Bjälklag:	Trä
Fönster:	Aluminium/trä, 3-glas
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump (avseende nr 1-15) och elvärmepump (avseende nr 16-20)
Ventilation:	Frånluftsåtervinning (avseende nr 1-15) och mekanisk frånluftsventil (avseende nr 16-20)
Vatten/avlopp:	Anslutet till kommunens nät

2.6. Gemensamma anordningar/utrymmen

Det kommer att finnas parkeringsplatser på Fastigheterna, minst två (2) var för alla parhuslägenheter och fristående hus respektive minst en (1) var för studiohusen. Föreningen förvaltar också vägen in till Fastigheterna samt vägarna in till byggnaderna, som kommer att ha belysning utmed vissa sträckor. Tillhörande mark i direkt anslutning till respektive bostadsrättslägenhet ska ingå i respektive upplåtelse.

2.7. Försäkring

Föreningen innehar fullvärdesförsäkring hos något av de större försäkringsbolagen avseende Fastigheterna inklusive styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättsinnehavarna tecknar på egen hand s.k. bostadsrättstillägg (i tillägg till ordinarie hemförsäkring).

2.8. Servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter

Fastigheterna berörs av inskrivna servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter vilka framgår av bifogade fastighetsregisterutdrag, Bilaga 1. Det rör sig framför allt om gemensamhetsanläggning för infartsväg med tillhörande rördragning för el, fiber, vatten och avlopp samt belysning och sopkärl för hushållssopor och matavfall (Värmdö Strömma GA:13, Bilaga 2).

3. Kostnader och finansiering

3.1. Kostnader för Föreningens förvärv

Förvärvskostnad (inkl. köpeskilling aktier: 34 000 000 kr och Fastigheterna: 37 000 000 kr, bestående av 23 000 000 kr tomtvärde och 14 000 000 kr del av utförd totalentreprenad mark och bygg per tillträdesdagen 2025-04-04)	71 000 000 kr
Föreningsbildning, revision, konsultavgifter, hemsida mm.	1 144 080 kr
Pantbrevskostnad (avser nya pantbrev om 15 071 000 kr, befintliga finns om 12 854 000 kr)	301 420 kr
Lagfartskostnad	555 000 kr
Totalentreprenad markarbeten inkl. anläggning av infartsvägar samt finplanering (totalpris totalentreprenad är 7 950 000 kr, varav 1 500 000 kr av detta ingår i köpeskillingen för Fastigheterna per tillträdesdagen 2025-04-04)	6 450 000 kr
Totalentreprenad byggnation (totalpris totalentreprenad är 76 217 500 kr, varav 12 500 000 kr av detta ingår i köpeskillingen för Fastigheterna per tillträdesdagen 2025-04-04)	63 717 500 kr
Tillkommande byggnationer och kostnader (20 förråd à 95 000 kr, 20 altaner på totalt 700 kvm, vägbom, postbox och sopsorteringsstation)	3 400 000 kr
Bygglovsavgifter	546 010 kr
Anslutning av el och kommunalt VA	1 298 490 kr
Summa:	148 412 500 kr

3.2. Finansiering för Föreningens förvärv

Insatser:	120 175 000 kr
Föreningslån: (2 259 m ² x 12 500 kr/m ²)	28 237 500 kr
Summa	148 412 500 kr

4. Föreningens årliga intäkter och kostnader

4.1. Intäkter

	Månadsavgift/enhet	Årsavgift/enhet	Summa årsavgift
10 parhuslägenheter	6 940 kr	83 280 kr	832 800 kr
5 fristående hus	4 550– 5 730 kr	54 060– 68 760 kr	329 640 kr
5 studiohus	3 560 kr	42 720 kr	213 600 kr
Summa:			1 376 040 kr

4.2. Räntekostnader

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad	Ränta/m ²
Lån 1	14 237 500 kr	3 mån	3,29 %	468 414 kr	207 kr/m ²
Lån 2	9 000 000 kr	3 år	3,59 %	323 100 kr	143 kr/m ²
Lån 3	5 000 000 kr	5 år	3,89 %	194 500 kr	86 kr/m ²
Summa:	28 237 500 kr			986 014 kr	436 kr/m ²

4.3. Avskrivningar

Föreningen ska enligt årsredovisningslagen (1995:1554) göra bokföringsmässig avskrivning på byggnaderna, vilket påverkar Föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Vid t. ex. en avskrivning om 1 % av byggnadernas anskaffningsvärde, vilket uppskattas uppgå till ca 78 117 500 kr, skulle Föreningen redovisa ett årligt underskott, som emellertid inte skulle påverka Föreningens likviditet.

Föreningen avser tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan.

<i>Underlag för avskrivning</i>	<i>78 117 500 kr</i>
<i>Avskrivningsbelopp, år 1</i>	<i>781 175 kr</i>
<i>Summa avskrivningskostnader:</i>	<i>781 175 kronor</i>

4.4. Kommunal fastighetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften beräknas som 9 525 kronor¹ för varje byggnad eller, om det ger en lägre avgift, 0,75 % av taxeringsvärdet. Lägsta avgift i detta fall beräknas bli 142 875 kronor (15 x 9 525 kr). Nybyggda bostadshus och hus med värdeår 2012 och senare är emellertid undantagna från fastighetsavgift i 15 år, därefter hel avgift.²

Summa år 1–15: **0 kr**
Summa fr.o.m. år 16: **196 137 kr³**

4.5. Amortering av lån

Föreningen avser att amortera lånen med 0,5 % år 1-5 och fr.o.m. år 6 med 1 % årligen.

Summa år 1-5: **141 188 kr**
Summa fr.o.m. år 6: **282 375 kr**

4.6. Kostnader för drift och underhåll

Driftskostnader	per år	per m ²
Försäkring	51 730 kr	23 kr
Underhåll/snöröjning, föreningens infartsväg	37 850 kr	17 kr
Avgift till Västerängens samfällighetsförening ⁴	92 000 kr	41 kr
Teknisk förvaltning	2 000 kr	1 kr
Ekonomisk förvaltning	12 000 kr	5 kr
Eldrift vägbelysning, fiberskåp, avloppspump	13 000 kr	6 kr
Abonnemang och apptjänst vägbom	2 400 kr	1 kr
Revision	28 750 kr	13 kr
Summa:	239 730 kr	107 kr

Driftskostnaderna är baserade på uppgifter från jämförbara fastigheter och erfarenhetsmässigt kända kostnader. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet och antas öka i takt med den bedömda inflationen.

¹ Aktuell avgift för inkomståret 2024.

² Först när byggnad anses uppförd övergår byggnaden och tillhörande mark till systemet med kommunal fastighetsavgift. Eventuell statlig skatt för obebyggd fastighet som dessförinnan kan aktualiseras blir dock inte en kostnad för Föreningen, utan kommer i sådant fall att bäras av Säljaren.

³ Beloppet baseras på en generell avgiftsökning om 2 % per år.

⁴ Avgiften, som uppgår till 4 600 kr/år/bostadsrätt, är hänförlig till kostnader för bl.a. vägenderhåll och snöröjning på områdets vägar (medan Föreningens egen väg har separat underhåll).

Bostadsrättshavare kommer att debiteras separat⁵, utifrån faktisk förbrukning (i förekommande fall), för kostnader avseende:

	Ungefärlig månadskostnad ⁶
Elförbrukning inkl. uppvärmning	1 500 - 4 000 kr
Vattenförbrukning	300 - 700 kr
Sophämtning	120 kr
TV/bredband	340 kr

4.7. Fondavsättning

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan. Eftersom fasadmaterialet på byggnaderna är delvis helt underhållsfritt (korkfasad) och delvis med reducerat underhållsbehov (bränd träpanel) samt fönster i underhållsfri aluminium, är underhållsbehovet avsevärt lägre än motsvarande byggnader med standardiserade byggmaterial. Avsättning med ca. 22,13 kronor/kvm per år (hänförligt till arean som upplåts med bostadsrätt, dvs. ca. 2 259 kvm) har dock gjorts i den ekonomiska prognosen, se punkt 6.1.

Estimerat underhåll för de första 15 åren beräknas vara oljebehandling av den brända fasaden vid ett (1) tillfälle omkring år 10. Detta beräknas kosta 40 000 kr för respektive parhus, 15 000 kr för respektive fristående hus, 15 000 kr för respektive studiohus och 5 000 kr för förrådsbyggnaderna, vilket summerar till 400 000 kr för samtliga Föreningens byggnader. I detta inkluderas totalentreprenad enligt offert från Elithus inklusive arbetskostnad samt material. Med en avsättning på 50 000 kr per år fr.o.m. år 1 uppgår fonden till 500 000 kr vid år 10, varvid buffert lämnas på 100 000 kr för eventuella tillkommande underhållsarbeten.⁷

Summa: **50 000 kr**

SUMMA kostnader år 1 - 3: **1 366 932 kr**

(Summa kostnader år 6: **1 488 532 kr**)

5. Priser och avgifter

5.1. Nyckeltal

	kr/m ²
Anskaffningskostnad	65 698
Belåning	12 500
Genomsnittlig insats	53 198
Driftskostnader	107
Genomsnittlig årsavgift	609
Kassaflöde år 1	4
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar	368

⁵ Respektive bostadsrättshavare tecknar eget abonnemang avseende el, medan Föreningen ingår avtal avseende vatten, sophämtning och TV/bredband.

⁶ Vissa kostnadsposter presenteras som ett spann, vilket beror på bostädernas varierande storlek.

⁷ Underhållsfonden kommer likviditetsmässigt att vara i fas från och med år 5, vilket är tillfyllest då underhållsbehov förväntas finnas som tidigast år 10.

5.2. Lägenhetsförteckning med andelstal, insatser och årsavgifter

Årsavgifter är beräknade utifrån respektive lägenhets andelstal. Andelstalen har beräknats utifrån antal rum, varvid viss differentiering har skett sett till lägenhetstyp (t.ex. finns det två (2) olika typer av 3-rumslägenheter).

Föreningen kommer att upplåta 20 bostadsrätter enligt följande:

Bostads-beteckning	Antal rum	BO-area (m ²)	Andelstal årsavgift (%)	Årsavgift kr/m ²	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
1	6	153	6,05 %	541	7 995 000 kr	83 280 kr	6 940 kr
2	6	153	6,05 %	541	7 995 000 kr	83 280 kr	6 940 kr
3	6	158	6,05 %	524	7 995 000 kr	83 280 kr	6 940 kr
4	6	149	6,05 %	556	7 995 000 kr	83 280 kr	6 940 kr
5	6	158	6,05 %	525	7 995 000 kr	83 280 kr	6 940 kr
6	6	157	6,05 %	528	7 995 000 kr	83 280 kr	6 940 kr
7	6	153	6,05 %	540	7 995 000 kr	83 280 kr	6 940 kr
8	6	153	6,05 %	542	7 995 000 kr	83 280 kr	6 940 kr
9	6	153	6,05 %	541	7 995 000 kr	83 280 kr	6 940 kr
10	6	153	6,05 %	541	7 995 000 kr	83 280 kr	6 940 kr
11	3	50	4,00 %	1087	3 495 000 kr	54 600 kr	4 550 kr
12	4	106	5,00 %	645	5 495 000 kr	68 760 kr	5 730 kr
13	4	101	5,00 %	677	5 495 000 kr	68 760 kr	5 730 kr
14	4	106	5,00 %	645	4 995 000 kr	68 760 kr	5 730 kr
15	4	106	5,00 %	645	4 995 000 kr	68 760 kr	5 730 kr
16	3	50	3,10 %	840	3 150 000 kr	42 720 kr	3 560 kr
17	3	50	3,10 %	840	3 150 000 kr	42 720 kr	3 560 kr
18	3	50	3,10 %	840	3 150 000 kr	42 720 kr	3 560 kr
19	3	50	3,10 %	840	3 150 000 kr	42 720 kr	3 560 kr
20	3	50	3,10 %	840	3 150 000 kr	42 720 kr	3 560 kr
Totalt		2 259	100 %	609	120 175 000 kr	1 376 040 kr	114 670 kr

6. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys

6.1. Ekonomisk prognos

En ekonomisk prognos och känslighetsanalys illustrerar hur känslig Föreningens ekonomi är för makroekonomiska förändringar.

Här nedan redovisas en ekonomisk prognos för perioden 1–6 år samt år 10 och år 20 baserad på ett inflationsantagande om 2 % per år. Uppgifter om årsavgift per kvadratmeter och år är den genomsnittliga årsavgiften per kvadratmeter som upplåts med bostadsrätt.

Likviditetsprognos per år	1	2	3	4	5	6	10	20
Rörelseintäkter	1376040	1403561	1431632	1460265	1489470	1519259	1644495	2004630
Rörelsekostn. ex. avskrivn.	-239730	-244525	-249415	-254403	-259491	-264681	-286500	-349241
Räntekostnader	-986014	-981084	-976178	-971297	-966441	-961609	-923717	-835393
Amorteringar	-141188	-140482	-139779	-139080	-138385	-275386	-264535	-239240
Likviditet / kassaflöde	9108	37471	66260	95484	125153	17584	169744	580755

I resultatprognosen tillförs avskrivningarna som representerar en bokföringspost men inte påverkar likviditet och kassaflöde. Likaledes avsättes summan till underhållsfonden här.

Resultat-prognos	År	1	2	3	4	5	6	10	20
	Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter	Årsavgifter	1376040	1403561	1431632	1460265	1489470	1519259	1644495	2004630
Drift och underhålls-kostnader	Drift/underhåll	-239730	-244525	-249415	-254403	-259491	-264681	-286500	-349241
	Underhållsfond	-50000	-50000	-50000	-50000	-50000	-50000	-50000	-50000
	Fastighetsavg.	0	0	0	0	0	0	0	62496
	Summa	-289730	-294525	-299415	-304403	-309491	-314681	-336500	-336745
Finansiella utgifter	Låneräntor	-986014	-981084	-976178	-971297	-966441	-961609	-923717	-835393
	Avskrivning	-781175	-781175	-781175	-781175	-781175	-781175	-781175	-781175
	Summa	-1767189	-1762259	-1757353	-1752472	-1747616	-1742784	-1704892	-1616568
Resultat		-680879	-653222	-625136	-596611	-567637	-538206	-396897	51317

6.2. Känslighetsanalys – årsavgift

Nedan visas hur Föreningens genomsnittliga årsavgift totalt samt årsavgift per kvm bostadsrättsarea påverkas av en ökad räntesats med 1 respektive 2 procentenheter samt med en ökad inflationstakt på 1 respektive 2 procentenheter, detta utöver ovanstående 2 % inflation som räknas med årligen i den ekonomiska prognosen.

Löpande penningvärde (SEK)		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Ekonomisk prognos	Årsavgift, totalt	1376040	1403561	1431632	1460265	1489470	1519259	1644495	2004630
	Årsavgift, kr/m ² (genomsnitt)	609	621	634	646	659	673	728	887
Ekonomisk prognos med räntesats + 1%	Årsavgift, totalt	1658415	1684524	1717532	1751077	1785171	1819823	1977164	2426771
	Årsavgift, kr/m ² (genomsnitt)	734	746	760	775	790	806	875	1074
Ekonomisk prognos med räntesats + 2%	Årsavgift, totalt	1931790	1956532	1989547	2023099	2057199	2091859	2247952	2697806
	Årsavgift, kr/m ² (genomsnitt)	855	866	881	896	911	926	995	1194
Ekonomisk prognos med inflation + 1%	Årsavgift, totalt	1378437	1401116	1429138	1457721	1486875	1516613	1641630	2001138
	Årsavgift, kr/m ² (genomsnitt)	610	620	633	645	658	671	727	886
Ekonomisk prognos med inflation + 2%	Årsavgift, totalt	1380835	1398670	1426644	1455177	1484280	1513966	1638765	1997646
	Årsavgift, kr/m ² (genomsnitt)	611	619	632	644	657	670	725	884

7. Övrigt

7.1. Karta över Föreningens mark och byggnader



7.2. Övrig information

Utöver vad som framgår av denna ekonomiska plan hänvisas till Föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid Föreningens upplösning eller likvidation.

Totalentreprenören Elithus lämnar en förlängd byggfelsesgaranti om totalt 20 år för entreprenaden.

8. Underskrifter

Värmdö den 23 juni 2025

Styrelsen i Eld & Bark Bostadsrättsförening



Zacharias Veem



Misha Istratov



David Johansen

Intyg av ekonomisk plan för Eld & Bark Bostadsrättsförening, Värmdö

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan avseende Eld & Bark Brf (769642-6829) och vi får i anledning av detta uppdrag avge följande intyg.

Föreningen förvärvar fastigheterna jämte en totalentreprenad genom bolagsöverlåtelse där bostadsrättsförening förvärvar samtliga aktier i det bolag som äger fastigheterna för att därefter föra över fastigheterna till bostadsrättsföreningen och likvidera bolaget. Detta förfaringssätt är gängse.

Föreningen består av 15 huskroppar i parhus, komplementhus och studiohus. De innehåller totalt 20 lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Samtliga hus ligger väl samlade.

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

Uppsala dag i juni 2025 enligt digital signering

Robert Wikström
advokat

Lennart Fälsström
civ.ing./fastighetsekonom

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

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

Registreringsbevis	2025-04-10
Stadgar	2023-02-26
Beräkning taxeringsvärde	2024-09-20
Förrättningskarta	2020-06-08
Ritningar	2021-06-11
Nybyggnadskarta	2020-08-14
Bygglov	2021-06-21
Startbesked	2022-02-10
Aktieöverlåtelseavtal	2025-04-04
Köpekontrakt, köpebrev mark	2025-04-04
Revers	2025-04-04
Intyg bolagsöverlåtelse korrekt	2025-04-08
Garanti oupplåtna lgh	2025-04-04
Finansieringsoffert	2025-03-20
Försäkringsoffert	2025-01-28
Väggkostnader jämförelser	odaterad
Registreringsbevis inblandade bolag	2025-04-10
Underhållsplan	2025-04-04
Offert revisionstjänster	2025-03-24

Verifikat

Transaktion 09222115557550844886

Dokument

Ekonomisk plan - Eld & Bark Brf 250630

Huvuddokument

36 sidor

Startades 2025-06-30 13:02:32 CEST (+0200) av Eleonore

Freby (EF)

Färdigställt 2025-06-30 22:45:27 CEST (+0200)

Initierare

Eleonore Freby (EF)

Ramberg Advokater KB

eleonore.freby@ramberglaw.se

+460703195312

Signerare

Misha Istratov (MI)

Eld & Bark Bostadsrättsförening

Personnummer 198105110632

misha@elithus.se

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'MI'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MISHA ISTRATOV"

Signerade 2025-06-30 16:02:46 CEST (+0200)

Zacharias Veem (ZV)

Eld & Bark Bostadsrättsförening

Personnummer 9901174392

zacharias.veem@gmail.com

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'ZV'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ZACHARIAS VEEM"

Signerade 2025-06-30 16:04:01 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557550844886

David Johansen (DJ)

Eld & Bark Bostadsrättsförening

Personnummer 197401119354

davidtimothyjohansen@gmail.com

A blue ink signature of David Johansen, written in a cursive style.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DAVID JOHANSEN"

Signerade 2025-06-30 13:07:20 CEST (+0200)

Robert Wikström (RW)

Personnummer 6404221456

robert.wikstrom@konradadvokater.se

A blue ink signature of Robert Wikström, written in a cursive style.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROBERT WIKSTRÖM"

Signerade 2025-06-30 22:45:27 CEST (+0200)

Lennart Fällström (LF)

Personnummer 194804017871

lennart@lfallstrom.se

A blue ink signature of Lennart Fällström, written in a cursive style.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils
Lennart Fällström"

Signerade 2025-06-30 16:48:18 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557550844886

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Underhållsplan Eld & Bark Bostadsrättsförening

Underhåll	Intervall	År 2042	Kostnad	År 2057	Kostnad	År 2072	Kostnad
Oljebehandling träfasad	Var 15:e år	X	375 000 kr	X	505 000 kr	X	680 000 kr
Byte av takpapp	Var 30:e år	-	-	X	550 000 kr	-	-

Innehåll i underhållsfond per år (efter respektive års underhållsarbeten enligt tabellen ovan):

År 10 (2037)	500 000 kr
År 20 (2047)	625 000 kr
År 30 (2057)	70 000 kr
År 40 (2067)	570 000 kr
År 50 (2077)	390 000 kr

Årlig avsättning utgörs av 50 000 kr. Eventuell sparränta på fondmedel har inte implementerats.

Bostadsföreningen är nyproducerad och färdigställs preliminärt 2027.

Avsättning med ca. 22,38 kronor/kvm per år (hänförligt till arean som upplåts med bostadsrätt, dvs. ca. 2 234 kvm) har gjorts i den ekonomiska prognosen, se punkt 6.1.

De invändiga ytskikten samt vitvarorna sköts och underhålls av bostadsrättsinnehavarna själva, det är alltså endast den exteriöra delen av byggnaderna som underhålls av bostadsrättsföreningen.

Eftersom fasadmaterialet på byggnaderna delvis är helt underhållsfritt (korkfasad) och delvis med reducerat underhållsbehov (bränd träpanel) är underhållsbehovet på fasaderna avsevärt lägre än motsvarande byggnader med standardiserade byggmaterial. Fönstren är i underhållsfri aluminium vilket innebär att utvändigt underhåll inte beräknas behövas under fönstrens livslängd.

Estimerat underhåll för de första 15 åren beräknas vara oljebehandling av den brända träfasaden vid ett (1) tillfälle omkring år 15. I samband med detta görs en översyn av fönsterbleck och mjukfogar och dessa kompletteras vid behov. Detta beräknas kosta 35 000 kr för respektive parhus, 15 000 kr för respektive fristående hus, 15 000 kr för respektive studiohus och 5 000 kr för förrådsbyggnaderna, vilket summeras till 375 000 kr för samtliga föreningens byggnader. I detta inkluderas totalentreprenad enligt offert från Elithus inklusive arbetskostnad samt material. Med en avsättning på 50 000 kr per år fr.o.m. år 1 uppgår fonden till 750 000 kr vid år 15, varvid buffert lämnas på 100 000 kr för eventuella tillkommande underhållsarbeten. (Notera att oljebehandling vid bränd fasadpanel inte är ett krav utan har implementerats vid byggnationen för att minska risken för påväxt på fasaden. Det är mycket möjligt att en upprepad oljebehandling är redundant och kan helt utgå alternativt senareläggas.)

Efter 30 år beräknas takpappen behöva bytas på föreningens alla byggnader. Papptak kan i vissa fall hålla avsevärt längre än så varvid en individuell bedömning bör göras efter 30 år.