

# EKONOMISK PLAN

---

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAVSHÖJDEN

---

---

NACKA KOMMUN



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR .....</b>	<b>3</b>
Bostadsrättsföreningens syfte .....	3
Förvärv av fast egendom .....	3
Inflyttning och upplåtelse av bostadsrätt.....	3
<b>2. FRAMSTÄLLNING AV FASTIGHETEN .....</b>	<b>5</b>
Fastigheten.....	5
Byggnaderna.....	7
Lägenheterna.....	7
Gemensamma installationer.....	9
Beskrivning av husens placering i förhållande till varandra .....	9
Underhållsbehov.....	9
<b>3. FÖRVÄRV AV FASTIGHET VID NYBYGGNAD.....</b>	<b>10</b>
<b>4. FINANSIERINGSPLAN.....</b>	<b>11</b>
Övriga upplysningar .....	11
<b>5. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER.....</b>	<b>12</b>
Kapitalkostnader.....	12
Driftkostnader & övriga kostnader .....	12
Driftkostnader år 1 .....	13
Kostnader som debiteras separat .....	14
<b>6. BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS PROGNOTISERADE FLÖDEN.....</b>	<b>15</b>
Flöden år 1 .....	15
Flöden år 1 – 20 .....	16
Ställda antaganden.....	17
<b>7. KÄNSLIGHETSANALYS.....</b>	<b>18</b>
Beräknade årsavgifter år 1 – 20 vid olika antaganden om ränta och inflation .....	18
<b>8. LÄGENHETSFÖRTECKNING.....</b>	<b>19</b>
<b>9. NYCKELTALSBERÄKNINGAR .....</b>	<b>20</b>
<b>10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN .....</b>	<b>21</b>
<b>11. BILAGOR .....</b>	<b>22</b>
BILAGA 1 – Underhållsplan .....	22

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

### **Bostadsrättsföreningens syfte**

Bostadsrättsföreningen Havshöjden med organisationsnummer 769642-1945

(**"Bostadsrättsföreningen"**), registrerades den 18:e december 2023 och har sitt säte i Nacka kommun, Stockholms län. Bostadsrättsföreningen är en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Bostadsrättsföreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen uppför 17 bostadsrätter i form av radhus på fastigheten Nacka Skarpnäs 2:27 (**"Fastigheten"**).

### **Förvärv av fast egendom**

Bostadsrättsföreningen har förvärvat Fastigheten genom förvärv av samtliga andelar i

Bostadsrättsföreningen Segelvyn 3, org.nr 769635-4930 (**"Bolaget"**). Bolagets enda tillgångar var vid förvärvstidpunkten Fastigheten. Bolaget har därefter fusionerats in i

Bostadsrättsföreningen varpå Bostadsrättsföreningen övertagit Bolagets ingående värde på Fastigheten. Detta resulterar inte i någon uttagsbeskattning för Bostadsrättsföreningen. För det fall Bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar Fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Det övertagna skattemässiga värdet bedöms uppgå till ca 41 mkr.

### **Inflyttning och upplåtelse av bostadsrätt**

Bygglov på Fastigheten beviljades den 22 maj 2024, startbesked erhöles 8 augusti 2024 och byggstart skedde den 18 oktober 2024. Färdigställandet och inflyttning i lägenheterna kommer att ske under november – december 2025 efter att slutbesiktning utförts. Upplåtelse av bostadsrätt förväntas ske cirka en månad innan inflyttning.

Lägenheternas taxeringsvärde när de är färdigställda har uppskattats med hjälp av Skatteverkets beräkningssystem, d.v.s. det slutliga taxeringsvärdet har uppskattats.

*Beräknat slutgiltigt taxeringsvärde*

	<b>Byggnad</b>	<b>Tomt</b>	<b>Summa</b>
<i>Lägenhetstyp</i>			
Lägenhet 1	3 337 000	1 596 000	4 933 000
Lägenhet 2	3 337 000	1 596 000	4 933 000
Lägenhet 3	3 337 000	1 596 000	4 933 000
Lägenhet 4	3 337 000	1 596 000	4 933 000
Lägenhet 5	3 337 000	1 596 000	4 933 000
Lägenhet 6	3 337 000	1 596 000	4 933 000
Lägenhet 7	3 337 000	1 596 000	4 933 000
Lägenhet 8	3 337 000	1 596 000	4 933 000
Lägenhet 9	3 337 000	1 596 000	4 933 000
Lägenhet 10	3 337 000	1 596 000	4 933 000
Lägenhet 11	3 337 000	1 597 000	4 934 000
Lägenhet 12	3 337 000	1 597 000	4 934 000
Lägenhet 13	3 337 000	1 597 000	4 934 000
Lägenhet 14	3 337 000	1 597 000	4 934 000
Lägenhet 15	3 337 000	1 597 000	4 934 000
Lägenhet 16	3 337 000	1 597 000	4 934 000
Lägenhet 17	3 337 000	1 597 000	4 934 000
<b>Summa</b>	<b>56 729 000</b>	<b>27 139 000</b>	<b>83 868 000</b>

## 2. FRAMSTÄLLNING AV FASTIGHETEN

### Fastigheten

Fastigheten är belägen på Edelcrantz väg 2 - 36 (endast jämna nummer), 132 53 Saltsjö-Boo i området Telegrafberget i Nacka kommun. Telegrafberget ligger mellan Nacka Strand och Hasseludden, där ett nytt bostadsområde med drygt 400 bostäder, förskola, restauranger och lokaler växer fram. I områdets närhet ligger bland annat Nackareservatet som är ett av Stockholms största naturområden. I närliggande Orminge centrum erbjuds dagligvaruhandel, restauranger och annan service och för ytterligare serviceutbud finns både Nacka Forum och Sickla köpvarter inom 15 minuters bilfärd. Avståndet till centrala Stockholm är cirka 15 km.

Varje lägenhet kommer att disponera över en egen uteplats och ha tillhörande parkeringsplats.

Fastighetsbeteckningar	Nacka Skarpnäs 2:27
Adress	Edelcrantz väg 2 - 36 (endast jämna nummer), 132 53 Saltsjö-Boo
Tomtareal	2 795 kvm
Planbestämmelser	Detaljplan för Skarpnäs 2:3 m.fl. Telegrafberget i Boo, Nacka kommun. DP 572 Telegrafberget – 0182K- 2015/84
Upplåtelseform	Bostadsrätt
Gemensamhetsanläggningar	Nacka Skarpnäs GA:19 (gångväg, trappor och belysning) med andelstalet 2 544 av totalt 62 364 Nacka Skarpnäs GA:20 (ledning vatten, avlopp, brandvatten och dagvatten) med andelstalet 2 544 av totalt 62 364
Servitut	Avtalsservitut (förmån) avseende väg, 01-IM8- 52/2761.1 Officialservitut (last) avseende rätt att anlägga, underhålla och förnya ledning för vatten, 0182K- 2020/22.1

	Officialservitut (last) avseende rätt att anlägga, underhålla och förnya ledning för spillvatten, 0182K-2020/22.2
	Officialservitut (last) avseende rätt att anlägga, underhålla och förnya ledning för dagvatten, 0182K-2020/22.3
	Officialservitut (förmån) avseende rätt att anlägga, underhålla och förnya ledning för vatten, 0182K-2020/22.4
	Officialservitut (förmån) avseende rätt att anlägga, underhålla och förnya ledning för spillvatten, 0182K-2020/22.5
	Officialservitut (förmån) avseende rätt att anlägga, underhålla och förnya ledning för dagvatten, 0182K-2020/22.6
Lägenheter	17 stycken
Lokaler	0 stycken
Byggnadsutförande	3 stycken huskroppar med 3 våningar
Taxeringsmässigt värdeår	2024-2026
Försäkring	Fullvärde från och med avslutad slutbesiktning, dessförinnan står totalentreprenör för försäkringen som är allrisk- och egendomsförsäkring. I försäkringen efter entreprenadtiden ingår egendomsförsäkring, styrelseansvarsförsäkring och kollektiv olycksfallsförsäkring. Styrelseansvarsförsäkring föreligger även för tiden innan och under entreprenadtiden. Hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg står respektive bostadsrättshavare för.

## Byggnaderna

Byggnadsår	2024-2025
Uppförande	Totalentreprenad, entreprenör står således för risken under garantitiden som gäller till och med 5 år efter slutbesiktigad entreprenad följt av fem års ansvarstid för väsentliga fel.
Grundläggning	Gjuten betongplatta på mark med 300 mm underliggande cellplastisolering
Bärande konstruktioner	Ytterväggar i trä, vissa innerväggar i trä
Stomme	Trä
Fasad	Trä
Yttertak	Sedumtak med underlagspapp, ytpapp och råspont
Bjälklag	Trä
Fönster	3-glas, trä och aluminium
Ytterdörrar	Mörk
Uteplatser	Varje lägenhet kommer att ha en egen uteplats med altan
Källare	-
Vind	-
Total boarea	2 550 kvm
Boarea per lägenhet	Se 8. <i>Lägenhetsförteckning</i> i denna ekonomiska plan

## Lägenheterna

Bostadsrättsföreningen kommer att bestå av 3 radhuslängor, där lägenheterna kommer omfatta 7, 6 respektive 4 bostäder vardera. Lägenheterna kommer vara ca 150 kvm BOA per lägenhet.\*

Vatten och avlopp Kommer att vara ansluten till kommunala vatten och avloppsanläggningen, vilken hanteras av Telegrafbergets samfällighetsförening. Förbrukningskostnader för vatten

---

\*Mätning har gjorts på ritning

	debiteras respektive hushåll baserat på schablon som beslutas av Bostadsrättsföreningens styrelse.
Uppvärmning	Respektive lägenhet har en egen frånluftsvärmepump och vattenburen golvvärme på nedervåning, el-golvvärme i badrum på övervåning samt vattenburna radiatorer på övervåning där respektive lägenhet debiteras kostnaden för detta via sina respektive el-abonnemang
Fastighetsel	Gemensam el till fastighet finns ej. Fasadbelysning finns på respektive lägenhet och belastar den enskilda lägenheten
El	3-fas el, separata abonnemang
Ventilation	Frånluft i värmepumpen & tilluft via ventiler
Hall	Klinkers på golv, vitmålade väggar och tak
Badrum	Klinkers på golv, kakel på väggar, vitmålat tak; wc, dusch/badkar, handfat med skåp och spegel
Tvätttrum	Klinkers på golv, vitmålade väggar och tak; tvättmaskin
Sovrum	Ekparkett på golv, vitmålade väggar och tak
Vardagsrum	Ekparkett på golv, vitmålade väggar och tak
Kök	Ekparkett på golv, vitmålade väggar med en del stänkskydd, målade tak; skåp, ugn, spis, diskmaskin, kyl, frys
Förvaring	Klädkammare (exklusive inredning), garderob i hallen samt möjliga garderober i sovrums
Invändiga väggar & tak	Vitmålade
Golv	Ekparkett i sovrums, vardagsrum, kök, allrum; klinkers i hall, badrum, tvättstuga
Sophämtning	Ett (1) 190-literskål för restavfall och ett (1) 140-literskål för matavfall per lägenhet med hämtning 52 ggr/år som debiteras respektive lägenhet enligt schablon som beslutas av Bostadsrättsföreningens styrelse.

### **Gemensamma installationer**

Tomtmark	Gräsmatta, grusgångar
Bredband	Finns ej som gemensam installation. Bostadsrättshavare kan välja att teckna individuella mobila nätverk

### **Beskrivning av husens placering i förhållande till varandra**

Husen är belägna så att ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske, vilka är belägna maximalt ca 25 meter ifrån varandra.

### **Underhållsbehov**

Föreningen avsätter schablonmässigt som lägst 20 kronor/kvm BOA i enlighet med sina stadgar. Det åligger styrelsen att på längre sikt anpassa underhållsavsättningen så att erforderliga medel finns för att säkerställa fastighetens funktion. Bifogat till denna plan finns en underhållsplan, Bilaga 1 och med anledning av denna görs avsättning om cirka 21,57 kronor/kvm BOA.

### 3. FÖRVÄRV AV FASTIGHET VID NYBYGGNAD

Förvärvet omfattar boarea om totalt 2 550 kvm, vilket Bostadsrättsföreningen anskaffat genom ett s.k. indirekt förvärv (se 1. Förvärv av fast egendom). Lägenheterna säljs till slutkund med bostadsrätt. Förvärvskostnaden nedan utgör den slutliga kostnaden för Bostadsrättsföreningen.

#### Förvärv av fastighet vid nybyggnad

<b>Anskaffningsvärde (slutligt)</b>	<b>Belopp (SEK)</b>
<i>Varav:</i>	
Köpeskilling fastigheter	41 439 345
Lagfart*	1 290 458
Pantbrev	1 200 000
Entreprenad (totalentreprenad) och moms	68 053 511
Entreprenad (övriga kostnader, projektkostnader) och moms	9 067 818
Rörelsekostnader (netto)	2 319 032
Räntekostnader (netto)	2 529 990
Övriga kostnader (köpeskilling aktier etc.)	45 888 536
<b>Summa total anskaffningsutgift</b>	<b>171 788 690</b>
Kassabehållning	50 000

<b>Finansiering</b>	<b>Belopp</b>	<b>Per kvm BOA</b>
Insatser & upplåtelseavgifter	138 692 540	54 389
Lån	33 146 150	12 998
<b>Summa finansiering</b>	<b>171 838 690</b>	

<b>Bostadsyta</b>	<b>Area</b>
Bostadsarea	2 550
Biarea	0
<b>Totalarea</b>	<b>2 550</b>

\* Lagfartskostnad hämtad från Bolagets räkenskaper, vilka Bostadsrättsföreningen övertagit vid fusion.

#### 4. FINANSIERINGSPLAN

<b>Finansieringsplan</b>	<b>Belopp</b>	<b>Ränta</b>	<b>Kostnad</b>	<b>Amortering</b>
<b>Banklån år 1*</b>	33 146 150	2,75%	910 939	-
<b>Medlemsinsatser &amp; upplåtelseavgifter</b>	138 692 540			
<b>Summa lån, insatser &amp; upplåtelseavgifter</b>	<b>171 838 690</b>			

#### Övriga upplysningar

Som säkerhet för lånen ställs pantbrev<sup>†</sup>. Räntenivåer i denna plan har utgått ifrån ränteoffert daterad 13 oktober 2025 samt med hänsyn tagen till räntegaranti (enligt nedan). Amortering sker efter år 10 med ca 1,11 % av det utestående lånebeloppet.

<b>Löptid</b>	<b>Ränta i offert</b>	<b>Vikt av totalt lån</b>	<b>Viktad ränta</b>
3 månader	2,87%	25%	
3 år	3,12%	50%	
5 år	3,32%	25%	
<b>Totalt:</b>		<b>100%</b>	<b>3,11%</b>

Carl Ek Fastigheter Havshöjden AB, org.nr 559435-8060 ("Garanten") har lämnat en räntegaranti till Bostadsrättsföreningen. Garanten garanterar gentemot Bostadsrättsföreningen, att i det fall de faktiska räntekostnaderna skulle överstiga de beräknade räntekostnaderna i denna ekonomiska plan under period(erna) angiven nedan och med räntenivå(er) angiven nedan, till Bostadsrättsföreningen, erlægga ett belopp motsvarande mellanskillnaden upp till en total kapitalkostnad beräknad med en maximal ränta (takränta för räntekompensation) angiven nedan. Eventuell mellanskillnad betalas kvartalsvis i förskott.

<b>Period</b>	<b>Viktad ränta enligt offert</b>	<b>Maximal räntekompensation enligt räntegaranti</b>	<b>Ränta i kalkyl</b>	<b>Takränta för räntekompensation</b>
År 1	3,11%	0,36%	2,75%	3,11%
År 2	3,11%	0,27%	2,84%	3,11%
År 3	3,11%	0,17%	2,94%	3,11%

\* Amortering sker efter år 10 med ca 1,11 % av det utestående lånebeloppet.

<sup>†</sup> Bostadsrättsföreningen har genom avtal förbundit sig att, till initiativtagaren av projektet, återföra hela det överhypotek som föreningen kan komma att ha efter att Bostadsrättsföreningens långfristiga finansiering har slutplacerats hos bank. Bostadsrättsföreningens åtagande innefattar en plikt för Bostadsrättsföreningen att medverka till att eventuellt överhypotek återförs utan kostnad för initiativtagaren av projektet.

## 5. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

### Kapitalkostnader

	<i>År 1</i>
Räntor	910 939 kr
Baserad på ränteoffert (daterad 13 oktober 2025) och räntekompensation	
Planenliga avskrivningar	796 118 kr
Avskrivningar kommer att göras enligt Bokföringsnämndens rekommendation och god redovisningssed i enlighet med K2 regelverket som Bostadsrättsföreningen tillämpar. Detta innebär att Bostadsrättsföreningens kostnad för uppförande av byggnaderna (entreprenadkostnad, projektkostnader m.m.), pantbrev och lagfart skrivs av linjärt med en nyttjandeperiod om 100 år. Planenliga avskrivningar påverkar Bostadsrättsföreningens resultat men inte kassaflöde.	

### Driftkostnader & övriga kostnader

	<i>År 1</i>
<i>Driftkostnader</i>	
Ekonomisk förvaltning	37 500 kr
Baserad på avtal med Nabo (daterad 9 oktober 2025)	
Försäkring	18 697 kr
Baserad på försäkringsbrev från Bostadsrätterna (daterad 8 oktober 2025)	
Vatten & avlopp exkl. förbrukning	0 kr
Hela kostnaden för vatten och avlopp debiteras föreningen via Telegrafbergets samfällighetsförening som förvaltar Nacka Skarpnäs GA:19 och GA:20, som ansvarar för områdets VA-ledningar. Förbrukningskostnaden per förbrukad m <sup>3</sup> ligger utanför årsavgiften och debiteras medlemmarna separat av Bostadsrättsföreningen enligt schablon som bestäms av Bostadsrättsföreningens styrelse.	
Skötsel & renhållning	15 000 kr
Uppskattad utifrån andra bostadsrättsföreningar av samma storlek och karaktär. Inkluderar skötsel av gemensamma ytor, parkeringsplatser m.m. Skötsel av bostäder, förråd och egen tomt ansvarar respektive bostadsrättshavare för.	
Samfällighetsavgift	52 192 kr
Avser Telegrafbergets samfällighetsförening som förvaltar Nacka Skarpnäs GA:19 och GA:20 (där Bostadsrättsföreningens andelstal är 2 544 av 62 364 i både GA:19 och GA:20).	
<i>Övriga kostnader</i>	
Kommunal fastighetsavgift	0 kr
Bostadsrättsföreningar med nyproduktion är befriade från fastighetsavgift de första 15 åren	
Övrigt	30 000 kr

## Driftkostnader år 1

<b>Driftkostnader</b>	<b>År 1</b>
Försäkringar	18 697 kr
Ekonomisk förvaltning	37 500 kr
Vatten & avlopp exkl. förbrukning	0 kr
Skötsel & renhållning	15 000 kr
Samfällighet	52 192 kr
Övrigt	30 000 kr
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>153 389 kr</b>

## Övriga externa kostnader

Fastighetsskatt	0 kr
Fastighetsavgift	0 kr
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>0 kr</b>

## Räntenetto

Ränteintäkter	0 kr
Räntekostnader	- 910 939 kr
<b>Summa räntenetto</b>	<b>- 910 939 kr</b>

### **Kostnader som debiteras separat**

Utöver kostnaderna redovisade ovan kan följande kostnader komma att tillkomma för bostadsrättshavaren, vilka betalas direkt till leverantör:

#### Värme (elkostnad)

Lägenhet: ca 1 046 kr/mån

#### Hushållsel

Lägenhet: ca 872 kr/mån med en förbrukning om ca 5 143 kWh/år

#### *Hemförsäkring*

Lägenhet ca 400 kr per månad

Uppskattningar gjorda av Compricer.se

Utöver kostnader ovan ligger förbrukningskostnaden för vatten och avlopp samt sophämtning utanför årsavgiften. Förbrukningskostnaden för vatten och avlopp samt sophämtning debiteras separat av Bostadsrättsföreningen enligt schablon som bestäms av Bostadsrättsföreningens styrelse.

#### *Vatten & avlopp-förbrukningskostnad*

Lägenhet ca 525 kr per månad

Beräknad enligt schablon från i gällande VA taxa hos Lidingö Stad, som utgår från ett antagande om en årlig förbrukning om 51 m<sup>3</sup>/person/år och ett antagande om att det bor 4 personer per lägenhet. Notera att denna kostnad faktureras bostadsrättshavare utifrån ovan schablon.

#### *Sophämtningskostnad*

Per lägenhet ca 334 kr/mån med ett (1) 190-literskäl för restavfall och ett (1) 140-literskäl för matavfall per lägenhet, med hämtning 52 ggr/år

Beräknad enligt schablon från gällande avfallstaxa hos Nacka Vatten Avfall. Notera att denna kostnad faktureras bostadsrättshavare utifrån ovan schablon.

## 6. BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS PROGNOTISERADE FLÖDEN

### Flöden år 1

<b>Resultatprognos</b>	<b>År 1</b>	<b>Per kvm BOA</b>
Årsavgifter	1 121 592 kr	440 kr
Hysesintäkter/lokal	- kr	
Årsavgift VA och sophämtning (schablonintäkt)	175 176 kr	
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 296 768 kr</b>	
Driftkostnader	- 153 389 kr	- 60 kr
VA förbrukning och sophämtning	- 175 176 kr	
Reparationer och underhåll	0 kr	
Övriga externa kostnader	0 kr	
Avskrivningar	- 796 118 kr	
Räntekostnader	- 910 939 kr	
<b>Summa kostnader</b>	<b>- 2 035 621 kr</b>	
<b>Årets resultat</b>	<b>- 738 854 kr</b>	
Avsättning underhållsfond	55 000 kr	
<b>Kassaflödesprognos</b>		
Summa intäkter	1 296 768 kr	
Summa kostnader	- 2 035 621 kr	
Återföring avskrivningar	796 118 kr	
<i>Kassaflöde från löpande drift</i>	<i>57 264 kr</i>	<i>22 kr</i>
Amorteringar	0 kr	
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>57 264 kr</b>	
<b>Ytor</b>	<b>Area (kvm)</b>	
Bostadsarea	2 550	
Biarea	-	
<b>Totalarea</b>	<b>2 550</b>	

## Flöden år 1 – 20

<b>Resultatprognos (SEK)</b>										
	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>	<b>År 6</b>	<b>År 10</b>	<b>År 11</b>	<b>År 16</b>	<b>År 20</b>
Årsavgifter	1 121 592	1 155 240	1 189 897	1 225 594	1 262 362	1 300 233	1 463 423	1 507 326	1 747 404	1 966 718
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgift VA och sophämtning (schablonintäkt)	175 176	178 679	182 253	185 898	189 616	193 408	209 351	213 538	235 763	255 198
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 296 768</b>	<b>1 333 919</b>	<b>1 372 150</b>	<b>1 411 492</b>	<b>1 451 977</b>	<b>1 493 640</b>	<b>1 672 774</b>	<b>1 720 864</b>	<b>1 983 167</b>	<b>2 221 916</b>
Driftkostnader	-153 389	-156 457	-159 586	-162 778	-166 033	-169 354	-183 314	-186 980	-206 441	-223 459
Vatten & avlopp, förbrukning	-175 176	-178 679	-182 253	-185 898	-189 616	-193 408	-209 351	-213 538	-235 763	-255 198
Reparationer och underhåll	0	0	0	0	0	0	-74 460	0	0	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	-230 491	-249 491
Avskrivningar	-796 118	-796 118	-796 118	-796 118	-796 118	-796 118	-796 118	-796 118	-796 118	-796 118
Räntekostnader	-910 939	-940 771	-973 917	-1 030 265	-1 030 265	-1 030 265	-1 030 265	-1 024 541	-967 305	-921 515
<b>Summa kostnader</b>	<b>-2 035 621</b>	<b>-2 072 024</b>	<b>-2 111 873</b>	<b>-2 175 058</b>	<b>-2 182 032</b>	<b>-2 189 145</b>	<b>-2 293 508</b>	<b>-2 221 178</b>	<b>-2 436 118</b>	<b>-2 445 780</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-738 854</b>	<b>-738 105</b>	<b>-739 724</b>	<b>-763 567</b>	<b>-730 055</b>	<b>-695 504</b>	<b>-620 734</b>	<b>-500 314</b>	<b>-452 951</b>	<b>-223 864</b>
Avsättning underhållsfond	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0	368 291	368 291	368 291



### Kassaflödesprognos (SEK)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16	År 20	Per kvm BOA år 1
Summa intäkter	1 296 768	1 333 919	1 372 150	1 411 492	1 451 977	1 493 640	1 672 774	1 720 864	1 983 167	2 221 916	
Summa kostnader	-2 035 621	-2 072 024	-2 111 873	-2 175 058	-2 182 032	-2 189 145	-2 293 508	-2 221 178	-2 436 118	-2 445 780	
Återföring avskrivningar	796 118	796 118	796 118	796 118	796 118	796 118	796 118	796 118	796 118	796 118	
<i>Kassaflöde från löpande drift</i>	57 264	58 012	56 394	32 551	66 063	100 613	175 384	295 804	343 167	572 254	22
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0	- 368 291	- 368 291	- 368 291	
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>57 264</b>	<b>58 012</b>	<b>56 394</b>	<b>32 551</b>	<b>66 063</b>	<b>100 613</b>	<b>175 384</b>	<b>-72 487</b>	<b>-25 123</b>	<b>203 963</b>	
Avsättningar till											
underhållsfond	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	
Ackumulerat kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	107 264	165 276	221 671	254 222	320 285	420 898	1 116 286	1 043 799	1 271 021	1 736 034	
Ackumulerat resultatmässigt underskott	-738 854	-1 476 959	-2 216 683	-2 980 250	-3 710 304	-4 405 809	-6 894 893	-7 395 207	-9 307 122	-10 553 418	
<b>Avskrivningar + avsättning till underhållsfond</b>	<b>851 118</b>	<b>851 118</b>	<b>851 118</b>	<b>851 118</b>	<b>851 118</b>	<b>851 118</b>	<b>851 118</b>	<b>851 118</b>	<b>851 118</b>	<b>851 118</b>	
Ingående skuld till kreditinstitut	33 146 150	33 146 150	33 146 150	33 146 150	33 146 150	33 146 150	33 146 150	33 146 150	31 304 697	29 831 535	
Utgående skuld till kreditinstitut	33 146 150	33 146 150	33 146 150	33 146 150	33 146 150	33 146 150	33 146 150	32 777 859	30 936 406	29 463 244	
<b>Prognosförutsättningar</b>											
Räntesats lån	2,75%	2,84%	2,94%	3,11%	3,11%	3,11%	3,11%	3,11%	3,11%	3,11%	
Inflationstakt	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	

### Ställda antaganden

Årsavgifter beräknas i förhållande till andelstal, vilket beslutas av styrelsen. Inflationen antas hållas konstant på 2%. Beräknad ränta har gjorts på genomsnittliga förväntade skulder. Räntenivåer i denna plan har utgått ifrån ränteoffert (daterad 13 oktober 2025) och räntegaranti (år 1-3).

## 7. KÄNSLIGHETSANALYS

### Beräknade årsavgifter år 1 – 20 vid olika antaganden om ränta och inflation

#### Beräknade årsavgifter (SEK)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16	År 20
<i>Förändring årsavgifter vid ränta</i>										
	1 121 592	1 155 240	1 189 897	1 225 594	1 262 362	1 300 233	1 463 423	1 507 326	1 747 404	1 966 718
<i>upp 1%</i>	1 453 053	1 486 701	1 521 358	1 557 055	1 593 823	1 631 694	1 794 885	1 836 946	2 058 609	2 263 192
<i>upp 2%</i>	1 784 515	1 818 163	1 852 820	1 888 517	1 925 285	1 963 156	2 126 346	2 166 566	2 369 815	2 559 666
<i>upp 3%</i>	2 115 976	2 149 624	2 184 281	2 219 978	2 256 746	2 294 617	2 457 808	2 496 186	2 681 020	2 856 140
<i>upp 4%</i>	2 447 438	2 481 086	2 515 743	2 551 440	2 588 208	2 626 079	2 789 269	2 825 806	2 992 226	3 152 614
<i>ned 1%</i>	790 131	823 778	858 435	894 132	930 900	968 771	1 131 962	1 177 706	1 436 198	1 670 244
<i>ned 2%</i>	458 669	492 317	526 974	562 671	599 439	637 310	800 500	848 086	1 124 993	1 373 771
<i>Förändring årsavgifter vid inflation</i>										
<i>upp 1%</i>	1 123 676	1 157 354	1 192 043	1 227 772	1 264 572	1 302 476	1 465 806	1 509 746	1 750 018	1 969 503
<i>upp 2%</i>	1 125 760	1 159 469	1 194 189	1 229 949	1 266 782	1 304 720	1 468 189	1 512 165	1 752 633	1 972 288
<i>upp 3%</i>	1 127 844	1 161 583	1 196 335	1 232 127	1 268 993	1 306 963	1 470 573	1 514 585	1 755 247	1 975 072
<i>upp 4%</i>	1 129 928	1 163 698	1 198 480	1 234 305	1 271 203	1 309 207	1 472 956	1 517 005	1 757 861	1 977 857
<i>ned 1%</i>	1 119 508	1 153 125	1 187 751	1 223 416	1 260 151	1 297 989	1 461 040	1 504 906	1 744 789	1 963 934
<i>ned 2%</i>	1 117 424	1 151 011	1 185 605	1 221 238	1 257 941	1 295 745	1 458 657	1 502 486	1 742 175	1 961 149

## 8. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Antal RoK	BOA (kvm)	Insats	per kvm BOA	Andelstal	Upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Årsavgift VA (schablon)	Årsavgift sophämtning (schablon)
1	6	150	4 995 000	33 300	5,88%	4 228 770	65 976	5 498	6 300	4 010
2	6	150	4 995 000	33 300	5,88%	3 105 000	65 976	5 498	6 300	4 010
3	6	150	4 995 000	33 300	5,88%	3 350 000	65 976	5 498	6 300	4 010
4	6	150	4 995 000	33 300	5,88%	3 155 000	65 976	5 498	6 300	4 010
5	6	150	4 995 000	33 300	5,88%	2 855 000	65 976	5 498	6 300	4 010
6	6	150	4 995 000	33 300	5,88%	3 918 770	65 976	5 498	6 300	4 010
7	6	150	4 995 000	33 300	5,88%	3 105 000	65 976	5 498	6 300	4 010
8	6	150	4 995 000	33 300	5,88%	3 700 000	65 976	5 498	6 300	4 010
9	6	150	4 995 000	33 300	5,88%	3 500 000	65 976	5 498	6 300	4 010
10	6	150	4 995 000	33 300	5,88%	3 500 000	65 976	5 498	6 300	4 010
11	6	150	4 995 000	33 300	5,88%	3 500 000	65 976	5 498	6 300	4 010
12	6	150	4 995 000	33 300	5,88%	3 255 000	65 976	5 498	6 300	4 010
13	6	150	4 995 000	33 300	5,88%	2 705 000	65 976	5 498	6 300	4 010
14	6	150	4 995 000	33 300	5,88%	2 800 000	65 976	5 498	6 300	4 010
15	6	150	4 995 000	33 300	5,88%	2 000 000	65 976	5 498	6 300	4 010
16	6	150	4 995 000	33 300	5,88%	2 500 000	65 976	5 498	6 300	4 010
17	6	150	4 995 000	33 300	5,88%	2 600 000	65 976	5 498	6 300	4 010
		<b>2 550</b>	<b>84 915 000</b>		<b>100,0%</b>	<b>53 777 540</b>	<b>1 121 592</b>	<b>93 466</b>	<b>107 100</b>	<b>68 170</b>

Årsavgifterna är fördelade enligt lägenheternas andelstal, vilket beslutas av styrelsen. I denna ekonomiska plan är andelstal fördelat utifrån insatser. Alla bostadsrättshavare skall till Bostadsrättsföreningen erlägga årsavgift.

## 9. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

### Nyckeltal (År 1 om inget annat anges)

Anskaffningsvärde per kvm BOA	67 368 kr
Insatser & upplåtelseavgift per kvm BOA	54 389 kr
Lån per kvm BOA	12 998 kr
Årsavgift per kvm BOA	440 kr
Årsavgift, årsavgift VA och årsavgift sophämtning per kvm BOA	509 kr
Enskilda genomsnittliga förbrukningsavgift utöver årsavgift per kvm BOA *	254 kr
Driftkostnader per kvm BOA	60 kr
Hysesintäkter per kvm uthyrd area	0 kr
Kassaflöde per kvm BOA	22 kr
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar per kvm BOA	334 kr

\* I denna post ingår schablonkostnaden för VA och sophämtning och de estimerade förbrukningskostnaderna för värme och hushållsel samt hemförsäkring.

## 10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga *insats* och *upplåtelseavgift* med belopp som angivits i denna ekonomiska plan samt *årsavgift* med belopp som angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av *årsavgiften* för att Bostadsrättsföreningens ekonomi inte skall äventyras.
2. *Överlåtelseavgift*, *pantsättningsavgift* samt *avgift för andrahandsupplåtelse* får, i enlighet med Bostadsrättsföreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
3. Lägenheternas areor är uppmätta på ritning enligt SS 21054:2020, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas areor kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5 % och för dessa avvikelser sker ingen justering av årsavgifter, insatser och/eller upplåtelseavgifter.
4. I övrigt hänvisas till Bostadsrättsföreningens stadgar, av vilka bland annat framgår vad som gäller vid Bostadsrättsföreningens upplösning.
5. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående Fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till tidpunkten vid för planens upprättande kända kostnader och är preliminära.
6. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas eventuella utförande av efterarbete och garantiarbete.
7. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på, eller omkring, Bostadsrättsföreningens Fastighet föreligger inte.

---

Signeras digitalt

Datum enligt signeringscertifikat

### BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAVSHÖJDEN

*William Lundgren*

---

William Lundgren

*Annie Wattström*

---

Annie Wattström

*Carl-Johan Chambers*

---

Carl-Johan Chambers

## 11. BILAGOR

### BILAGA 1 – Underhållsplan



## Intyg av ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Havshöjden i Nacka kommun

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Havshöjden (769642-1945) och vi får avge följande intyg.

Föreningen har förvärvat fastigheten genom förvärv av samtliga andelar i Bostadsrättsförening som därefter fusionerats in i föreningen.

Föreningen består av 3 radhuslängor med totalt 17 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. 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 idag enligt digital signering 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.

Stockholm 2025 dag som digital signering sker.



Bo Wergedahl



Daniel Albrektson

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

### Tillgängliga handlingar vid vår granskning

a) Registreringsbevis	2025-10-14
b) Stadgar	2025-06-26
c) FDS-utdrag	2025-10-08
d) Fusionsplan	2024-04-30
e) Andelsöverlåtelseavtal	2024-03-15
f) Avtal om köp av fastighet med inteckningar	2025-10-24
g) Garantiutfästelse slutlig kostnad	2025-10-24
h) Fastställande av slutlig kostnad	2025-10-24
i) Garantiutfästelse osålda lägenheter	2024-10-30
j) Garantiförbindelse räntekostnader	2025-10-24
k) Detaljplan	2015-10-21
l) Bygglov	2024-03-26
m) Startbesked	2024-08-08
n) Beräknade taxeringsvärden	2025-10-08
o) Underhållsplan	2025-10-16
p) Ränteoffert Solifast	2025-10-13
q) Avtal förvaltning	2025-10-09
r) Avtal Försäkring	2025-10-09
s) Boverket BeslutBifall	2025-10-07

# Verifikat

Document ID 09222115557561185296

## Dokument

<b>Brf Havshöjden - Ekonomisk plan (med intyg)</b> Huvuddokument 23 sidor Startades 2025-10-31 09:34:49 CET (+0100) av Carl Jedvall (CJ) Färdigställt 2025-10-31 10:14:51 CET (+0100)	<b>Brf Havshöjden_Underhållsplan_20251016.pdf</b> Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Carl Jedvall (CJ)
---	---

## Initierare

<b>Carl Jedvall (CJ)</b> Carl Ek Fastigheter Org. nr 559110-0028 carl@carlefastigheter.se +46706452248
--

## Signerare

<b>William Lundgren (WL)</b> william@carlefastigheter.se  <i>William Lundgren</i> <hr/> Signerade 2025-10-31 09:36:08 CET (+0100)	<b>Carl-Johan Chambers (CC)</b> carljohan@carlefastigheter.se  <i>Carl-Johan Chambers</i> <hr/> Signerade 2025-10-31 09:35:13 CET (+0100)
<b>Annie Wattström (AW)</b> annie@carlefastigheter.se  <i>Annie Wattström</i> <hr/> Signerade 2025-10-31 09:36:21 CET (+0100)	<b>Daniel Albrektson (DA)</b> daniel@alfe.se  <i>Daniel Albrektson</i> <hr/> Signerade 2025-10-31 09:38:54 CET (+0100)
<b>Bo Wergedahl (BW)</b> bo@rosengren.se  <i>BW</i> <hr/> Signerade 2025-10-31 10:14:51 CET (+0100)	



# Verifikat

Document ID 09222115557561185296

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

**Brf Havshöjden**

Org nr 769642-1945



## Innehållsförteckning

Brf Havshöjden	1
Översikt	3
Om fastigheterna	3
Fastighetsbeteckningar	3
Adresser	3
Tomtareal	3
Åtgärder/perioder	4
Åtgärdshistorik	4
Disclaimer	4

## Översikt

Bostadsrättsföreningen består av 17 bostadsrätter på fastigheterna Nacka Skarpnäs 2:27. Underhållsplanen omfattar ett 50-årsperspektiv.

Startår	2025
Slutår	2074
Moms på kostnadssummor	25%
Kostnadstillägg byggherrekostnader	8%
Årlig uppräknings	2%
Basår för indexering	2025

## Om fastigheterna

Fastigheten är belägen på Telegrafberget i Nacka i formen av av radhus i natursköna omgivningar med vacker havsutsikt

## Fastighetsbeteckningar

Nacka Skarpnäs 2:27

## Adresser

Edelcrantz Väg 2-36 (jämn nummer), 132 53 Saltsjö-Boo

## Tomtareal

2 795 kvm

## Åtgärder/perioder

Tabell 1

<b>Mark</b>	Underhåll dagvattenssystem		30 år	326 400 kr
	Underhåll avloppsledningar		30 år	173 400 kr
<b>Fasad</b>	Fönster		40 år	573 750 kr
	Fasadpanel		40 år	860 625 kr
<b>Tak</b>	Byta ytskikt av underlags- och ytpapp (inkl ogräsrens, ev byte av succulenter, råspont mm)		40 år	717 188 kr
<b>VENT</b>	Rensa ventilationskanaler		10 år	74 460 kr
<b>Investeringar</b>				

## Åtgärdshistorik

Inga åtgärder vid rapporttillfället

## Disclaimer

Denna plan utgör en bedömning baserad på tillgänglig information och allmänna erfarenhetsvärden. Kostnadsuppskattningar och tidpunkter för åtgärder kan komma att förändras baserat på faktiska förhållanden, myndighetskrav, teknisk utveckling och marknadsläge. Styrelsen rekommenderas att

löpande följa upp och anpassa planen efter verkliga förutsättningar. Anskaffningsvärdet används som referens för att dimensionera underhållsbehovet, men faktiska kostnader baseras på aktuella marknadsförhållanden vid genomförandetillfället.

## Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

### Beslut

Boverket beslutar att godkänna Bo Wergedahl, Marmortaket, och Daniel Albrektson, ALFE Invest AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Havshöjden, organisationsnummer 769642-1945.

### Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Havshöjden har ansökt om godkännande av intygsgivarna Bo Wergedahl och Daniel Albrektson som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

### Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
  - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
  - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

#### Skäl för beslutet

Bo Wergedahl och Daniel Albrektson har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Havshöjden om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

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

Joacim Möhlnhoff  
enhetschef

Anna Viktorsson  
handläggare