

# Ekonomisk plan

## Bostadsrättsföreningen

### Blåkråkan 12

upprättad i december 2025

#### INNEHÅLL

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av tomträtten
3. Byggnadsbeskrivning
4. Rumsbeskrivning
5. Försäkringar och garantier
6. Beräknad kostnad för föreningens tomträttsförvärv
7. Finansieringsplan
8. Underhållsplan
9. Avskrivning
10. Beräkning av föreningens utbetalningar år 1
11. Beräkning av föreningens inbetalningar år 1
12. Nyckeltal (SEK)
13. Lägenhetsförteckning innehållande beräknad bostadsyta, andelstal, upplåtelseavgift, insats, årsavgift för respektive lägenhet
14. Ekonomisk prognos åren 1-6, 10, 20
15. Känslighetsanalys åren 1-6, 10, 20
16. Särskilda förhållanden, styrelsen för Brf Blåkråkan 12

Bilaga: Föreningens underhållsplan  
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## 1. Allmänna förutsättningar

Brf Blåkråkan 12, org nr 769642-2695, har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län. Föreningen har registrerats hos Bolagsverket 1 februari 2024. Föreningen har till ändamål att främja att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar utan tidsbegränsning samt uthyrning av lokaler och parkeringsplatser. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnader för fastighetsförvärv samt aktieförvärv på avtalad köpeskilling och på nedan redovisade upphandling.

Brf Blåkråkan 12 beviljades bygglov av byggnadsnämnden i Stockholms Stad 2023.09.01 samt fick startbesked 2025.01.24. Arbetet med uppförande av föreningens byggnader påbörjades omgående i januari 2025. På fastigheten totalrenoveras ursprunglig byggnad och en påbyggnad görs med tre nya våningsplan innehållande 17 lägenheter och gemensamma utrymmen. Byggnaden har 5 våningar samt källare. Se beskrivning under punkt nr 3. Byggnationen beräknas vara färdigställd under kvartal 2 2026. Projektet är i november 2025 färdigställt till ca 60%. Stockholm Blåkråkan 4 innehas med tomträtt.

Upplåtelse kommer att ske när Bolagsverket registrerat den ekonomiska planen och meddelat föreningen erforderliga tillstånd, vilket beräknas ske i december 2025. Inflyttning/tillträde beräknas ske i maj 2025.

Beräkning av föreningens årliga finansiella utbetalningar och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande antagna förhållanden, december 2025.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av Imola Entreprenad AB, org.nr 556624-0007, har tecknats entreprenadkontrakt daterat 2025.01.14. Imola Holding AB, org.nr 556903-3938, ansvarar för föreningens alla kostnader, samt erhåller dess intäkter, fram till att det färdiga projektet överlämnas till föreningen. Detta kommer att göras senast 2027.06.30 samt Imola Holding AB förvärvar då eventuellt ej upplåtna bostadsrätter.

Som garant för projektet kommer Imola Holding AB (org nr 556903-3938), i särskilt skriftligt avtal med föreningen åta sig följande:

att svara för samtliga kostnader för osålda lägenheter efter dagen för slutbesiktning dock senast 2026.12.31 samt att förvärva de eventuellt ej upplåtna bostadsrättslägenheter som kan finnas sex månader efter detta datum,

att bostadsrättsföreningen kommer att uppfylla reglerna om s.k äkta bostadsrättsförening senast 31 december 2027,

att Ingemarsgatans Fastighets AB inte haft några verksamhetsfrämmande kostnader,

att betala samtliga kostnader avseende likvidationen av Ingemarsgatans Fastighets AB,

att svara för den fastighetsskatt som kan uppkomma för tiden fram till dess att byggnadens nya värdeår fastställs, efter om/nybyggnationens färdigställande.

Bostadsrättsföreningen har erbjudits att förvärva tomträtten Stockholm Blåkråkan 4 genom att först förvärva samtliga aktier i Ingemarsgatans Fastighets AB (org nr 559195-3616) och därefter förvärva fastigheten från bolaget. Förfaringssättet via s.k. paketering, är numera ett vanligt sätt för såväl privata som kommunala bolag att genomföra försäljningar. Bostadsrättsföreningen innehar Blåkråkan 4 med tomträtt. I och med transaktionen uppstår en latent skatteskuld som endast realiserar vid en försäljning av fastigheten. Övervärdet på fastigheten är beräknad till 22 976 345 SEK och den latent skatteskulden beräknas till 5 973 850 SEK vid dagens skattesats 20,6%.

Stockholm Blåkråkan 4 är upplåten till föreningen med tomträtt, vilket innebär att föreningen betalar avgäld till Stockholms Stad för nyttjandet. Tomträttsavtal tecknas om 10 år med förlängning. Senaste avtalet gäller perioden 2024.06.01-2034.05.31 där avgälden är maximalt 116.400 kr per 12 månader. Nästa avtalsperiod blir 2034.06.01-2044.05.31. Tomträttsavgälden för nästkommande period är beräknad utifrån att byggnadens yta ökar från 425 kvadratmeter till 803 kvadratmeter där avgälden ökar enligt en trappa.

## 2. Beskrivning av tomträtten

Adress	Ingemarsgatan 12, Stockholm.
Fastighetsbeteckning:	Stockholm Blåkråkan 4 som innehas med tomträtt.
Planförhållanden	Stadsplan: Kv Blåkråkan Akt 0180-2525, detaljplan akt 0180-7601A.
Servitut	Sedvanliga servitut för vatten, avlopp, el, tele, bredband, sophantering.
Areal	395 kvm mark.
Fastighetstyp	Vid färdigställande: 320 Hyreshusenhet, bostäder.
Beräknat taxeringsvärde efter färdigställande,	Flerbostadshus: Byggnad 31 000 000 kr, mark 24 000 000 kr. Totalt 55 000 000 kr.

## 3. Byggnadsbeskrivning

### Byggnaderna

Allmänt	På tomträtten uppförs 1 huskropp innehållande 17 lägenheter om totalt 803 kvadratmeter boarea genom att ursprunglig byggnad totalrenoveras och en påbyggnad görs med tre nya våningsplan. Lägenheternas boarea är mellan 23 - 117 kvadratmeter där 6 lägenheter har balkong och 1 lägenhet har terrass. På fastigheten finns även källare med lägenhetsförråd, miljörum och teknikrum. Alla ytor är uppmätta på ritningar enligt mätreglerna i SS 21054:2009.
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Tegel samt trä
Bjälklag	Betong samt trä
Lägenhetsskiljande väggar	Plåtreglar, skivmaterial och tegel
Innerväggar	Träreglar med trä- och gipsskiva och vissa väggar är av tegel
Fasad	Puts
Yttertak	Takpannor på underliggande läkt och takpapp
Takavvattning	Utvändiga stuprör i plåt
Balkonger	Betong med stålräcke
Sophantering	1 gemensamt miljörum
Fönster/fönsterdörrar	Treglasfönster i trä med utsida av trä
Uppvärmning	Fjärrvärme. Föreningen skall upprätta energideklaration till Boverket inom 2 år från färdigställandet.
Ventilation	Värmeåtervinning via FTX-ventilationssystem. OVK-deklaration kommer att upprättas innan inflytt.
Vatten/avlopp	Byggnaden är ansluten till det kommunala VA-nätet.

El	Varje bostadslägenhet har egna abonnemang avseende hushållsel som tecknas direkt av bostadsrättshavare med nätägare och elbolag. Föreningen har ett abonnemang för fastighetsel avseende hiss, trapphus mm.
Förråd	1 st till varje lägenhet med nätväggar och nätdörr. Lås ordnas av bostadsrättshavaren.
Posthantering	Postfack uppsatta i trapphus.
Bredband	Kabel-TV och internet är indraget i lägenheterna. Abonnemangs-kostnaderna för detta debiteras de boende separat via ett gruppavtal.
Mark	Hårdgjorda ytor, gräs, planteringar och rabatter.

#### 4. Rumsbeskrivning

Lägenheter	Lägenheter med huvudsakligen väggar av målad gipsskiva, huvudsakligen parkettgolv, målade tak, vattenburen värme.
Kök	Induktionshäll, ugn, diskmaskin, micro, kyl/frys i enlighet med bofaktablad.
Badrum/WC	Klinker på golv, kakel på vägg, spegel, spegelbelysning, toalett, handfat med kommod.
Interiör	Alla väggar och innerväggar med trä- och gipsskiva på regelverk.
El	Lägenhetscentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare.
Tvätt	Tvättmaskin och torktumlare, eller kombimaskin.

#### 5. Försäkringar och garantier.

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom Imola Entreprenad AB:s entreprenad-försäkring. Entreprenadförsäkringen, gällande allrisk och ansvar, är tecknad via Gallagher med Folksam som försäkringsgivare. Fastigheten kommer från föreningens tillträdesdag att vara fullvärdesförsäkrad inklusive styrelseansvar samt skadedjur. Föreningens försäkring kommer att upphandlas inför första inflyttning.

Garantiåtagande regleras genom Allmänna Bestämmelser för Totalentreprenader, förkortad ABT 06. Byggentreprenaden skyddas av en tioårig ansvarstid från entreprenadens slutbesiktning och godkännande. Ansvarstiden inleds med en garantitid om 5 år för såväl arbete som materiel, utom för vitvaror (kyl- och frysskåp, spisar, ugnar mm), där garantitiden levereras med sedvanliga fabriks/leverantörsgarantier, vanligtvis 1-5 år beroende på produkt och fabrikat. Efter garantitiden, men inom ansvarstiden, ansvarar entreprenören endast för väsentliga fel som beror på vårdslöshet från deras sida.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrätts-havare som omnämns i 4 kap. bostadsrättslagen kommer att lämnas av Nordic Guarantee AB.

## 6. Beräknad kostnad för föreningens tomträttsförvärv.

Köpeskilling för föreningens tomträtt, aktier i aktiebolag, SEK (exkl. aktiekapital i aktiebolag).	40 944 445 kr
Kostnad för entreprenaden inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter, byggledning, lagfart, räntor mm, SEK	83 301 555 kr
Intecknings- och lagfartskostnader 1)	0 kr
Reserv, kassa	100 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	124 346 000 kr

Föreningens kassareserv skall vara 100 000 SEK när föreningen överlämnas till de boende.

## 7. Finansieringsplan.

Anskaffningskostnaden finansieras enligt följande:

Långfristig belåning, SEK	0 kr
Insatser och upplåtelseavgifter, SEK 2)	124 346 000 kr
Summa finansiering	124 346 000 kr

1) Inga ytterligare kostnader tillkommer, ingår i förvärvskostnaderna.

2) Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt 13. Fördelningsgrunden för årsavgiften är andelstalet för lägenheterna.

## 8. Underhållsplan

Till den ekonomiska planen skall en underhållsplan bifogas som beskriver föreningens framtida underhållsbehov. Underhållsplanen till Brf Blåkråkan 12 har tagits fram av Imola Bostad AB utifrån de ritningar som ligger till grund för föreningens bygglov. Underhållsplanen omfattar de underhållsgärder som beräknas infalla under föreningens första 50 år. De underhållsåtgärder som inte tas upp är t.ex. byte av kall- och varmvattenstammar (s.k. stamreovering), byte av el-stammar samt byte av tak, fasad och fönster/fönsterdörrar. Den beräknade ekonomiska livslängden på dessa byggnadsdelar uppgår till över 50 år.

Den beräknade kostnaden per kvadratmeter boarea uppgår till, år 1, 102 kr. Denna beräknade kostnad täcks genom avsättning till yttre reparationsfond med 112 kr per kvadratmeter boarea.

## 9. Avskrivning

Avskrivning är en ekonomisk beräkning av värdeminskning, genom förslitning, på byggnadens olika detaljer. Föreningen har fördelat byggnadens olika byggnadsdetaljer (komponenter) så att avskrivning görs med 2% per år på fönster, dörrar/portar, balkonger, tak och plåt, hiss, ventilation, vatten- och avloppssystem, elsystem och värmesystem. Byggnaden stomme skrivs av med 0,75% per år. Avskrivningsunderlaget är den totala anskaffningskostnaden för byggnaden och tomträtten, 124 246 000 kr. Redovisningsregelverket Kategori 3 används. Den genomsnittliga avskrivningstiden uppgår till 100 år på byggnadens komponenter.

Avskrivning av byggnaden kommer att göras utifrån en linjär avskrivningsplan där den bokförda kostnaden inte kommer att täckas av årsavgiften. Årsavgiftens storlek innebär dock att föreningen har täckning för sina utbetalningar.

## 10. Beräkning av föreningens utbetalningar år 1

Brf Blåkråkan 12 kommer att finansiera förvärvet av tomträtt och entreprenad genom insatser och upplåtelseavgifter. Föreningen kommer inte att ta upp några lån för att finansiera förvärvet av tomt-rätten samt entreprenaden för uppförandet av byggnaden.

### Finansiella utbetalningar

Ränta år 1	0
Amortering år 1	0
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>0</b>

### Driftskostnader och övriga kostnader

Fastighetsskötsel, inkl städ	65 000
Hisskostnader	10 000
El fastighet och fjärrvärme	115 000
Vatten och avlopp	30 000
Sophämtning	20 000
Fastighetsförsäkring	30 000
Bredband/TV	34 000
Arvode till styrelse inkl sociala avgifter	12 000
Arvode till revisor	10 000
Ekonomisk förvaltning	34 000
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>360 000</b>

### Övriga kostnader

Tomträttsavgäld	91 750
Kommunal fastighetsavgift	0
<b>Summa beräknade utbetalningar år 1, SEK</b>	<b>451 750</b>

### Avsättningar

Avsättning till yttre fastighetsunderhåll, 112 SEK per kvadratmeter	90 000
<b>Summa beräknade utbetalningar år 1 inkl. avsättningar</b>	<b>541 750</b>

## 11. Beräkning av föreningens inbetalningar år 1

### Årsavgifter

Årsavgifter bostadslägenheter, fördelas enligt andelstal	532 400
--	---------

### Ovriga intäkter

Gruppavtal Bredband/TV, fördelas lika per lägenhet	34 000
<b>Summa beräknade inbetalningar år 1, SEK</b>	<b>566 400</b>

## 12. Nyckeltal, år 1

Anskaffningskostnad, bostadsyta	154 852 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	154 852 kr/kvm
Belåning	0 kr/kvm
Kapitalkostnad år 1, (ränta och amortering)	0 kr/kvm
Driftskostnader år 1, (inkl arvoden)	448 kr/kvm
Tomträttsavgäld	114 kr/kvm
Årsavgift år 1, exkl Bredband/TV	663 kr/kvm
Årsavgift år 1, Bredband/TV	42 kr/kvm
Avsättning yttre reparationsfond, år 1 (sparande)	112 kr/kvm
Avskrivning, komponentavskrivning med genomsnitt om 100 år	1 547 kr/kvm
Nyckeltal beräknas med kronor per kvadratmeter boarea (803 kvm)	

### 13. Redovisning av lägenheterna

Lgh nr	Vån	Yta (kvm BOA)	Antal rum	Balkong Terrass Uteplats	Andelstal (%)	Insats, kr	Upplåtelse- avgift, kr	Insats och upplåtelse- avgift	Årsavgift exkl bredband / Kabel-TV	Årsavgift per månad exkl bredband / Kabel-TV	Årsavgift inkl bredband / Kabel-TV	Årsavgift per månad inkl bredband / Kabel-TV
1001	1	71	3	---	8,48159%	949 186 kr	8 919 814 kr	9 869 000	45 156	3 763	47 156	3 930
1002	1	37	2	---	4,72938%	529 272 kr	4 613 728 kr	5 143 000	25 179	2 098	27 179	2 265
1003	1	30	1	---	4,12019%	461 096 kr	3 708 904 kr	4 170 000	21 936	1 828	23 936	1 995
1004	1	23	1	---	3,15881%	353 507 kr	2 843 493 kr	3 197 000	16 818	1 401	18 818	1 568
1101	2	71	3	B	8,48159%	949 186 kr	9 416 814 kr	10 366 000	45 156	3 763	47 156	3 930
1102	2	42	2	---	5,36849%	600 795 kr	5 531 205 kr	6 132 000	28 582	2 382	30 582	2 548
1103	2	30	1	---	4,12019%	461 096 kr	3 918 904 kr	4 380 000	21 936	1 828	23 936	1 995
1104	2	26	1	B	3,57083%	399 617 kr	3 396 383 kr	3 796 000	19 011	1 584	21 011	1 751
1201	3	74	3	B	8,83997%	989 293 kr	10 258 707 kr	11 248 000	47 064	3 922	49 064	4 089
1202	3	45	2	---	5,75195%	643 709 kr	6 196 291 kr	6 840 000	30 623	2 552	32 623	2 719
1203	3	31	1	---	4,25753%	476 466 kr	4 235 534 kr	4 712 000	22 667	1 889	24 667	2 056
1204	3	28	1	B	3,84551%	430 356 kr	3 825 644 kr	4 256 000	20 474	1 706	22 474	1 873
1301	4	74	3	B	8,83997%	989 293 kr	10 702 707 kr	11 692 000	47 064	3 922	49 064	4 089
1302	4	45	2	---	5,75195%	643 709 kr	6 466 291 kr	7 110 000	30 623	2 552	32 623	2 719
1303	4	31	1	---	4,25753%	476 466 kr	4 421 534 kr	4 898 000	22 667	1 889	24 667	2 056
1304	4	28	1	B	3,84551%	430 356 kr	3 993 644 kr	4 424 000	20 474	1 706	22 474	1 873
1401	5	117	4	T	12,57903%	1 407 737 kr	20 705 263 kr	22 113 000	66 971	5 581	68 971	5 748
		<b>803</b>			<b>100,00%</b>	<b>11 191 140</b>	<b>113 154 860</b>	<b>124 346 000</b>	<b>532 400</b>	<b>44 367</b>	<b>566 400</b>	<b>47 200</b>

Utföver årsavgift samt årsavgift för bredband så åligger det medlemmarna att betala för hushållsel till leverantör.  
Andelstalet är fördelat med insatsen som grund.

## 14. Ekonomisk prognos år 1 - 6, 10 och 20

Kostnader	år 1		år 2		år 3		år 4		år 5		år 6		år 10		år 20	
	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Budget	Prognos
Kapitalkostnader räntor 1)	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Avskrivningar 2)	1 242 460 kr	1 242 460 kr	1 242 460 kr	1 242 460 kr	1 242 460 kr	1 242 460 kr	1 242 460 kr	1 242 460 kr	1 242 460 kr	1 242 460 kr	1 242 460 kr	1 242 460 kr	1 242 460 kr	1 242 460 kr	1 242 460 kr	1 242 460 kr
Driftskostnader inkl arvoden 3)	360 000 kr	372 600 kr	372 600 kr	385 641 kr	385 641 kr	399 138 kr	399 138 kr	413 108 kr	413 108 kr	427 567 kr	427 567 kr	490 643 kr	490 643 kr	692 100 kr	692 100 kr	692 100 kr
Tomträttsavgäld 4)	91 750 kr	101 950 kr	101 950 kr	112 150 kr	112 150 kr	116 400 kr	116 400 kr	116 400 kr	116 400 kr	116 400 kr	116 400 kr	185 000 kr	185 000 kr	294 000 kr	294 000 kr	294 000 kr
Kommunal fastighetsavgift 5)	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	58 310 kr	58 310 kr	58 310 kr
<b>Summa kostnader</b>	1 694 210 kr	1 717 010 kr	1 717 010 kr	1 740 251 kr	1 740 251 kr	1 757 998 kr	1 757 998 kr	1 771 968 kr	1 771 968 kr	1 786 427 kr	1 786 427 kr	1 918 103 kr	1 918 103 kr	2 286 870 kr	2 286 870 kr	2 286 870 kr
<b>Intäkter</b>																
Arsavgifter 6)	532 400 kr	553 696 kr	553 696 kr	575 844 kr	575 844 kr	598 878 kr	598 878 kr	622 833 kr	622 833 kr	647 746 kr	647 746 kr	757 771 kr	757 771 kr	1 234 329 kr	1 234 329 kr	1 234 329 kr
Arsavgifter, Internet 7)	34 000 kr	35 360 kr	35 360 kr	36 774 kr	36 774 kr	38 245 kr	38 245 kr	39 775 kr	39 775 kr	41 366 kr	41 366 kr	48 393 kr	48 393 kr	71 633 kr	71 633 kr	71 633 kr
<b>Totalt</b>	566 400 kr	589 056 kr	589 056 kr	612 618 kr	612 618 kr	637 123 kr	637 123 kr	662 608 kr	662 608 kr	689 112 kr	689 112 kr	806 164 kr	806 164 kr	1 305 962 kr	1 305 962 kr	1 305 962 kr
<b>Arets resultat</b>	-1 127 810 kr	-1 127 954 kr	-1 127 954 kr	-1 127 633 kr	-1 127 633 kr	-1 120 875 kr	-1 120 875 kr	-1 109 360 kr	-1 109 360 kr	-1 097 315 kr	-1 097 315 kr	-1 111 939 kr	-1 111 939 kr	-980 908 kr	-980 908 kr	-980 908 kr
Avsättning yttre reparationsfond 8)	-90 000 kr	-93 600 kr	-93 600 kr	-97 344 kr	-97 344 kr	-101 238 kr	-101 238 kr	-105 287 kr	-105 287 kr	-109 499 kr	-109 499 kr	-128 098 kr	-128 098 kr	-189 616 kr	-189 616 kr	-189 616 kr
<b>Fritt eget kapital</b>	-1 217 810 kr	-1 221 554 kr	-1 221 554 kr	-1 224 977 kr	-1 224 977 kr	-1 222 113 kr	-1 222 113 kr	-1 214 648 kr	-1 214 648 kr	-1 206 814 kr	-1 206 814 kr	-1 240 037 kr	-1 240 037 kr	-1 170 525 kr	-1 170 525 kr	-1 170 525 kr
<b>Kassaflödesprognos</b>																
Summa intäkter	566 400 kr	589 056 kr	589 056 kr	612 618 kr	612 618 kr	637 123 kr	637 123 kr	662 608 kr	662 608 kr	689 112 kr	689 112 kr	806 164 kr	806 164 kr	1 305 962 kr	1 305 962 kr	1 305 962 kr
Summa kostnader	1 694 210 kr	1 717 010 kr	1 717 010 kr	1 740 251 kr	1 740 251 kr	1 757 998 kr	1 757 998 kr	1 771 968 kr	1 771 968 kr	1 786 427 kr	1 786 427 kr	1 918 103 kr	1 918 103 kr	2 286 870 kr	2 286 870 kr	2 286 870 kr
Återföringar avskrivningar	-1 242 460 kr	-1 242 460 kr	-1 242 460 kr	-1 242 460 kr	-1 242 460 kr	-1 242 460 kr	-1 242 460 kr	-1 242 460 kr	-1 242 460 kr	-1 242 460 kr	-1 242 460 kr	-1 242 460 kr	-1 242 460 kr	-1 242 460 kr	-1 242 460 kr	-1 242 460 kr
Kassaflöde från löpande drift	114 650 kr	114 506 kr	114 506 kr	114 827 kr	114 827 kr	121 585 kr	121 585 kr	133 100 kr	133 100 kr	145 145 kr	145 145 kr	130 521 kr	130 521 kr	261 552 kr	261 552 kr	261 552 kr
Amorteringar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Investeringar (yttre fond)	-90 000 kr	-93 600 kr	-93 600 kr	-97 344 kr	-97 344 kr	-101 238 kr	-101 238 kr	-105 287 kr	-105 287 kr	-109 499 kr	-109 499 kr	-128 098 kr	-128 098 kr	-189 616 kr	-189 616 kr	-189 616 kr
<b>Summa kassaflöde 9)</b>	24 650 kr	20 906 kr	20 906 kr	17 483 kr	17 483 kr	20 347 kr	20 347 kr	27 812 kr	27 812 kr	35 646 kr	35 646 kr	2 423 kr	2 423 kr	71 935 kr	71 935 kr	71 935 kr
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital 9)	24 650 kr	45 556 kr	45 556 kr	63 039 kr	63 039 kr	83 386 kr	83 386 kr	111 198 kr	111 198 kr	146 845 kr	146 845 kr	217 558 kr	217 558 kr	92 511 kr	92 511 kr	92 511 kr

1) räntekostnaden är beräknad på en skuldfri förening.

2) avskrivningen utgår från förvärvsbelopp för byggnaderna och tomtträtt med en genomsnittlig avskrivningstid på byggnadens komponenterna med 100 år.

3) driftskostnaderna beräknas öka med 3,5% årligen.

4) avtal för tomtträttsavgäld omförhandlas var 10:e år och i den ekonomiska planen har boarea beräknats öka till 803 kvadratmeter nästa avtalsperiod.

5) kommunal fastighetsavgift beräknas öka med 3,5% årligen. Föreningen betalar ingen kommunal fastighetsavgift de första 15 åren.

6) fördelas lika per lägenhet och beräknas öka med 4% årligen.

7) fördelas lika per lägenhet och beräknas öka med 4% årligen.

8) avsättning med 112 kr/kvm boarea år 1. Avsättningen beräknas öka med 4% årligen.

9) Föreningen erhåller en kassa om 100 000 SEK vid föreningens start, denna är inte inräknad i kassaflödet.

## 15. Känslighetsanalys år 1 - 6, 10 och 20

Räntekostnader	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 10	år 20
Lån 1)	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Korgränta 2)	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
om ränteökning 1%	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
ränteökning	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Ränteökning / kvm / år	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Ränteökning / kvm / månad	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
om ränteökning 2%	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Ränteökning / kvm / år	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Ränteökning / kvm/månad	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr

Förutsättningar:

1) Amortering är beräknad på skuldfri förening

2) Räntekostnaden är beräknad på skuldfri förening

### Driftskostnader

Driftskostnader	360 000 kr	372 600 kr	385 641 kr	399 138 kr	413 108 kr	427 567 kr	490 643 kr	692 100 kr
Driftskostnad om inflation + 1%	363 600 kr	376 326 kr	389 497 kr	403 130 kr	417 239 kr	431 843 kr	495 548 kr	699 020 kr
Driftskostnadsökning	3 600 kr	3 726 kr	3 856 kr	3 991 kr	4 131 kr	4 276 kr	4 905 kr	6 920 kr
Ökning / kvm / år	4 kr	5 kr	5 kr	5 kr	5 kr	5 kr	6 kr	9 kr
Ökning / kvm / månad	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	1 kr	1 kr
Driftskostnad om inflation + 2%	7 200 kr	7 452 kr	7 713 kr	7 983 kr	8 262 kr	8 551 kr	9 811 kr	13 840 kr
Ökning / kvm / år	9 kr	9 kr	10 kr	10 kr	10 kr	11 kr	12 kr	17 kr

Förutsättningar:

Upplåten yta 803 kvm

## 16. Särskilda förhållanden

Bostadsrättsföreningen Blåkråkan 12 har upprättat denna ekonomiska plan enligt reglerna i bostadsrättslagen och bostadsrättsförordningen i syfte att redovisa förutsättningarna för föreningens förvärv jämte upplåtelse av bostadslägenheterna inom fastigheten med bostadsrätt.

De angivna ytorna har beräknats utifrån uppmätning på ritningar.

Fastighetsförsäkringen innefattar, förutom skada genom vatten och brand, även skadedjur och styrelseansvar.

Vid färdigställt projekt kommer föreningen att skattemässigt klassificeras som äkta privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, dock senast 31 december 2027. Föreningen kommer att upprätta årsredovisning enligt Kategori 3, huvudregelverket för ekonomiska föreningar, och komponentavskrivning kommer att göras.

Bostadsrättshavarna skall erlagga insats och upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs även en årsavgift för täckande av föreningens drifts- och kapitalkostnader jämte skatter samt avsättning till fonder. Dessutom har medlem att erlagga vissa konsumtionsavgifter etc.

Det åligger bostadsrättshavare att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadernas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. Genom undertecknande av planen vidimerar styrelsen innehållets riktighet.

Stockholm den 18 december 2025  
Bostadsrättsföreningen Blåkråkan 12

Lars Baardh

Peter Edvardsson

Lars Halldén