Ekonomisk plan

För Bostadsrättsföreningen Nääsbacken 1



OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten.

Inneliggande Ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker:

Innehåll

1. Allmänt 2
2. Beskrivning av fastigheten 3
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv 7
4. Försäkring och konsumentskydd 7
5. Finansieringsplan 8
6. Beräkning av föreningens årliga kostnader 9
7. Beräkning av föreningens årliga intäkter 10
8. Ekonomisk Prognos 11
9. Känslighetsanalys 12
10. Nyckeltal 13
11. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm. 14
12. Särskilda förhållanden 14
Bilaga – 50 årig underhållsplan 16

Assently: 5b427b55577b2d9a00d95250057171500aaa4af4086feea993158ef0303dd675dd8a51882fc4b819d7e6ef6d5a99847b6dea19b77c12bcbdfd6c2f36d4efb87d

1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Nääsbacken 1 med org. nr. 769642-2885 registrerades 2024-02-13.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har förvärvat fastigheten Vemdalens Kyrkby 78:50 i Härjedalens kommun. Fastigheten har införskaffats genom förvärv av Klockafjällets vy 12 AB, 556839-5692, innehållande fastigheten. Förvärvet av Klockafjällets vy 12 AB har skett från FRAJ Klockarfjället AB, 559306-5922. Fastigheten har överförts till bostadsrättsföreningen. Aktiebolaget kommer att likvideras.

Föreningen har uppfört byggnaderna i egen regi genom att ha tecknat totalentreprenad. Bygglov är sökt och beviljat av Berg och Härjedalens miljö- och byggnämnd, och har vunnit laga kraft 2024-05-14. Startbesked för markarbete och grund beviljades 2024-10-07 samt slutligt starbesked beviljades 2025-07-18. Byggnationerna är färdigställda. Slutbesked erhölls 2026-03-03.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättförening (”Bolagsombildning”) har bl. a prövats av Regeringsrätten 2006-05-03 (RÅ 2006 not 78). För det fall Bostadsrättföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Beräknat skattemässigt värde på fastigheten vid tillträdet beräknas vara ca 46 000 000 kr.

De sammanlagda kostnaderna för införskaffande av fastigheten, inklusive köpet av bolaget, uppgår till 68 915 200 kr (inkl. likviditetsreserv).

Föreningen beräknas vid utgången av räkenskapsåret efter tillträde och upplåtelser av lägenheterna att vara ett äkta privatbostadsföretag. Nuvarande styrelse har för avsikt att redovisningsmässigt tillämpa det så kallade K3-regelverket.

Husen och lägenheterna ligger i sådant samband att ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

I enlighet med vad som stadgats i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Förutsättningar för registrering av föreliggande ekonomiska plan föreligger således i enlighet med 1 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614).

Beräkning av föreningens årliga driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Separat debitering efter förbrukning (via abonnemang i föreningen) kommer att ske avseende hushållsel och värme, denna beräknas till 275 kr/kvm/år (90 kWh/kvm/år). Beräknad kostnad inkluderar abonnemangskostnader, överföringsavgifter, skatt och moms enligt dagens nivåer, beräknat vid ett elpris i snitt på 98,3 öre/kWh samt 80A abonnemang per hus/4 lägenheter. Notera att förbrukning och kostnad kan variera beroende på nyttjande, inomhustemperatur, utveckling av priser för el m.m. Separat debitering enligt schablon kommer att ske enligt schablon avseende VA, denna beräknas till 83 kr per kvm.

Föreningens slutliga anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv är känd då slutbesked avseende fastigheterna erhållits.

Inflyttning och upplåtelser kommer att ske kvartal 1 2026.

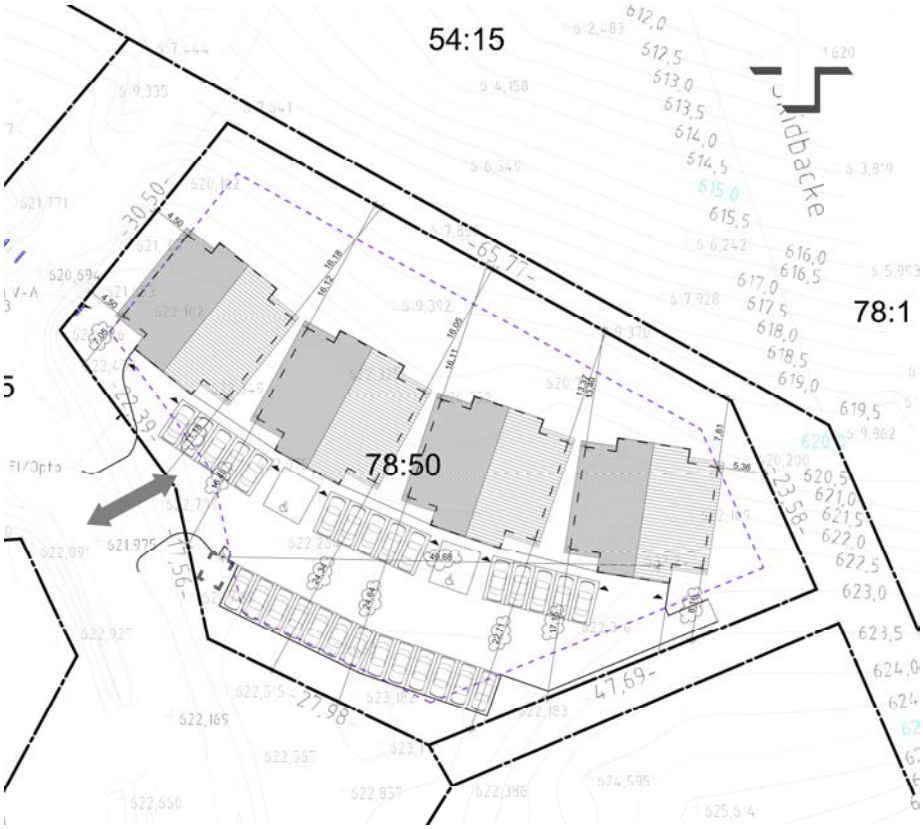
Lägenheternas ytor är hämtade från arbetsritningar. Avvikelser på upp till 5% skall ej föranleda ändringar i insats och andelstal.

Assently: 5b427b55577b2d9a00d95250057171500aaa4af4086feea993158ef0303dd675dd8a51882fc4b819d7e6ef6d5a99847b6dea19b77c12bcbdfd6c2f36d4efb87d

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning	Vemdalens Kyrkby 78:50
Adress	Vemdalsskalet Klockarfjällsvägen 51A-D, 53A-D, 55A-D, 57A-D
Kommun	Härjedalens kommun
Tomt	Totalt ca 3 458 kvm
Byggnader	Lägenhetsyta BOA ca: 1274 kvm Utrymmen BIA ca: 50 kvm
Allmänt	Fastigheten är belägen på Klockarfjället/Vemdalsskalet, Härjedalens kommun, och kommer att bestå av 16 st lägenheter i 4 st lägenhetshus. Lägenheternas storlek kommer att uppgå till 79,4-79,8 m^2 BOA och för 8 st lägenheter även 6,3 m^2 BIA och består av 5 RoK.
Planförhållanden	Gällande planbestämmelser som vunnit laga kraft 2009-04-23, akt 2361-P09/14..
Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter	Fastigheten ingår i Härjedalen Vemdalens Kyrkby GA:45 (vägar, parkeringar och sopor) som förvaltas av Skalspassets Samf. org.nr 717913-2712. Föreningen har 16 andelar i samfälligheten.
Rättigheter, inskrivningar och servitut	Vid Ekonomisk planens upprättande har fastigheten inte några rättigheter, inskrivningar eller servitut.
Pantbrev	Fastigheten är belastad med pantbrev om totalt 8 915 200 kr som säkerhet för föreningens lån/slutfinansiering.
Taxeringsvärde byggnad	Beräknat 2025-2027, 22 200 000:- (beräknat för hyreshus)
Taxeringsvärde mark	Beräknat 2025-2027, 676 000:- (beräknat för hyreshus)



Situationsplan

Assently: 5b427b55577b2d9a00d95250057171500aaa4af4086feea993158ef0303dd675dd8a51882fc4b819d7e6ef6d5a99847b6dea19b77c12bcbdfd6c2f36d4efb87d

Fastighetsuppgifter

Byggnadernas utformning
4 stycken huskroppar med 4 lägenheter i varje huskropp. Totalt antal lägenheter är 16 fördelade på 8 st lägenheter på entréplan, 4 r o k, på 79,8 kvm på entréplan samt 8 st lägenheter på plan 2, 4 r o k, 79,4 kvm (+ 6 kvm loft/förråd).

Kortfattad byggnadsbeskrivning bostadshus

Antal våningar	2 våningar i vardera hus varav 8 st lägenheter med loft.
Grundläggning	Platsgjuten isolerad betongplatta.
Yttervägg	Trä. Kulör: Nordsjö Tinova Transparent Exterior, högteknologisk lasur. Scandinavian Silver Bitch.
Mellanbjälklag	Daladekk från Dala Cement.
Lägenhetsskiljande-/bärande väggar	Bärande innerväggar generellt av trä, undantag för lägenhetsavskiljande betongvägg plan 1.
Rumsskiljande vägg	Gips på stålreglar
Fönster	Invändigt trä, utvändigt aluminium. 3-glas. öppningsbara i alla sovrum samt på loften. Trä/alufönster NCS S7005-Y20R.
Ytterdörrar	Trä. Kulör: NCS S7005-Y20R.
Yttertak	Takstolar av trä. Beläggning av svart plåt, RAL9011.
Balkonger/Loftgångar	I betong. Räcken av glas.
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump ComfortZone i respektive lägenhet, vattenburen golvvärme.
Ventilation	Ventilationskanaler och don tillhörande föreskriven FL-värmepump. Ljuddämpare monteras i tvätt-WC/D samt mellan WC/D-kök.
VA	Kommunalt utan vattenmätare. Debiteras via BRF.
EL	Elmätare finns för varje hushåll och el debiteras individuellt per lägenhet via BRF, såväl hushållsel och värme (ingår i el).
Tvätt	Tvättmaskin/torktumlare/torkskåp i varje lägenhet.
Förråd	Ett skidförråd till varje lägenhet.
Parkering	En plats till varje lägenhet samt ytterligare ett antal öppna platser
Avfallshantering	Genom samfälligheten Skalspassets samfällighetsförening, GA:45.
Samfälligheter/gemensamhets-anläggningar	Föreningen ingår i Skalpassets samfälllighetsförening, GA:45, 717913-2712.
TV/Internet	Samtliga lägenheter kommer att vara anslutna och förberedda med bredband. Abonnemang för TV och internet tecknas av bostadsrättsköpare separat.



OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten.

Rumsbeskrivning

Assently: 5b427b55577b2d9a00d95250057171500aaa4af4086feea993158ef0303dd675dd8a51882fc4b819d7e6ef6d5a99847b6dea19b77c12bcbdfd6c2f36d4efb87d

RUM	TYP		AMA	MÅLNING	KULÖR
HALL/ KORRIDOR	G:	Granitkeramik fram till materialgräns, Dekora GOTL S, Grå, 200x400mm.			Grå
	S:	Trä			Grå
	V:	Träpanel, stående, runt WCD/Tvätt. Övriga väggar Gips, målas			Stilla Sandbeige NCS S 2002-Y20R
	T:	Träpanel, Moelven Stilla Längdriktning från sovrum mot lägenhetskiljandevägg			Stilla Sandbeige
	Ö:	Sittbänk samt skåp ovan kapphängare Marbodal Form. Fördelarskåp golvvärme enligt VS Elcentral enligt E. Infällda downligts enligt E.			Bark NCS S 7005-Y20R

RUM	TYP		AMA	MÅLNING	KULÖR
SOVRUM	G:	Parkettgolv, 3-stav. Tarkett, Shade Ek soft beige, TreS, borstad			Soft Beige, borstad
	S:	Trä			Lika vägg
	V:	Gips, målas. 3st väggar 1st vägg			 NCS S 2002-Y20R Lika tak
	T:	Gips, målas.			NCS S 4010-Y30R
	Ö:	Garderober, Marbodal Form			Bark NCS S 7005-Y20R

KÖK/ VARDAGSRUM	G:	Parkettgolv, 3-stav. Tarkett, Shade Ek soft beige, TreS, borstad			Soft Beige, borstad
	S:	Trä			Lika vägg
	V:	Gips, målas.			NCS S 2002-Y20R
	T:	Träpanel, Moelven Stilla Längdriktning från sovrum mot lägenhetskiljandevägg			Stilla Sandbeige
	Ö:	Köksluckor: Marbodal Form Bänkskiva och stänkskydd: Marbodal – Grå Betong 640 Knoppar – Marbodal – Bell Vitvaror – Svarta, Elektrolux/Vestfrost			Bark NCS S 7005-Y20R Brun/vit mönstrad Svart Svart

WC/D	G:	Granitkeramik, Dekora GOTL S. Format; 300x300mm Format duschdel; mosaik 50x50mm			Grå
	S:	-			
	V:	Kakel, Dekora GOTL S 200x400mm			Grå
	T:	Gips, målas.			Varmgrå
	Ö:	Kommod, Marbodal inkl. tvättställ. Infälld spegel. Inbyggda WC-stolar Duschväggar 900x900mm Duschsett Toalettpappershållare Kroklist Handukstork enligt E. Downlights enligt E. Blandare enligt VS. Vattenlås enligt VS. Golvbrunn enligt VS.			

Assently: 5b427b55577b2d9a00d95250057171500aaa4af4086feea993158ef0303dd675dd8a51882fc4b819d7e6ef6d5a99847b6dea19b77c12bcbdfd6c2f36d4efb87d

BASTU	G:	Granitkeramik, Dekora GOTL S. Format; 300x300mm			Grå
	S:	Granitkeramik enligt ovan.			Grå
	V:	Bastupanel			
	T:	Bastupanel			
	Ö:	Lavar Bastuaggregat enligt E. Bastuarmatur enligt E. Helglasad dörr.			

WCD/TVÄTT	G:	Granitkeramik, Dekora GOTL S. Format; 300x300mm Format duschdel; mosaik 50x50mm			Grå
	S:	-			
	V:	Kakel, Dekora GOTL S 200x400mm.			Grå
	T:	Gips, målas.			Varmbrungrå
	Ö:	Kommod, Marbodal inkl. tvättställ. Infälld spegel. Inbyggda WC-stolar Duschväggar 900x900mm Duschsett Toalettpappershållare Kroklist Tvättmaskin, Electrolux/Vestfrost, vit Torktumlare, Electrolux/Vestfrost vit Torkskåp, Nimo, vit Städ/Linneskåp, Marbodal, vit Blandare enligt VS. Golvbrunn enligt VS. Vattenlås enligt VS. Värmepump enligt VS.			

ÖVRIGT
Innerdörrar, släta dörrar. NCS S 7005-Y20R.
Foder av trä, kulör lika vägg
Fönstersmygar kulör lika vägg

Assently: 5b427b55577b2d9a00d95250057171500aaa4af4086feea993158ef0303dd675dd8a51882fc4b819d7e6ef6d5a99847b6dea19b77c12bcbdfd6c2f36d4efb87d

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling för föreningens förvärv av Vemdalens Kyrkby 78:50 inkl. förvärv av aktier i Klockafjällets vy 12 AB	18 855 621
Lagfarts- och pantbrevskostnader samt entreprenadkostnader m.m.	50 019 579
Summa slutgiltig anskaffningskostnad	**68 875 200**
Likviditetsreserv	40 000
Summa att finansiera	**68 915 200**

Föreningens slutliga anskaffningskostnad fördelas på initial köpeskilling för aktierna i Klockafjällets vy 12 AB med 4 800 000 kr, tilläggs- slutlig köpeskilling för aktierna i Klockafjällets vy 12 AB med 13 237 404 kr, köp av fastigheten Vemdalens Kyrkby 78:50 med 587 125 kr, lagfarts och pantbrevskostnader på 240 722 kr samt entreprenadkostnader m.m. på 50 009 949 kr.

Beloppsmässiga justeringar i föreningens redovisning gällande fördelningen av ovannämnda slutliga anskaffningskostnad kan komma att ske beroende på t.ex eftersläpande fakturering från entreprenörer. Detta kommer dock inte att påverka den slutliga anskaffningskostnaden utan endast fördelningen och justering av tilläggsköpeskillingen för aktierna i Klockafjällets vy 12 AB. Föreningens slutliga anskaffningskostnad garanteras av exploatören.

Slutbesiktning har skett och slutbesked är erhållet. Den slutliga anskaffningskostnaden är känd och fastställd till 68 875 200 kr.

För det fall Bostadsrättföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Beräknat skattemässigt värde på fastigheten vid tillträdet beräknas vara ca 46 000 000 kr varvid den beräknade latenta skatteskulden uppgår till 4 712 291 kr ((68 875 200 – 46 000 000) * 20,6%).

4. Försäkring och konsumentskydd

Föreningen kommer att teckna bostadsrättsförsäkring innehållande bl.a fullvärdes byggnadsförsäkring, glas för nödvändiga kostnader, fullvärde för fastighetsmaskin, avbrottsförsäkring, avbrottsförsäkring, fastighetsägaransvar, styrelseansvarsförsäkring, byggherreansvarsförsäkring, maskinförsäkring för fastighet, rättsskydd, olycksfall m.m. Försäkringen offererad av Söderberg & Partners/Bostadsrätterna/Folksam.

Föreningens entreprenör, Sidskogen Bygg & Anläggning AB, har entreprenadförsäkring.

Föreningens entreprenör, Sidskogen Bygg & Anläggning AB, har fullgörandeförsäkring för entreprenadtiden och garantitiden via GarBo. Fullgörandeförsäkringen gäller utan självrisk. Under entreprenadtiden gäller 10% av avtalssumma och under garantitiden gäller 5% av avtalssumman. Avtalssumman enligt försäkringsbrevet uppgår till 36 517 000 kr.

Garantitiden för entreprenaden följer ABT 06. Garantitiden är således fem år för arbetsprestationer, räknat från godkänd slutbesiktning samt 2 år för material och varor som tillhandahållits av entreprenören. Entreprenörens ansvar för dolda fel sträcker sig totalt i 10 år.

Assently: 5b427b55577b2d9a00d95250057171500aaa4af4086feea993158ef0303dd675dd8a51882fc4b819d7e6ef6d5a99847b6dea19b77c12bcbdfd6c2f36d4efb87d

5. Finansieringsplan

Finansieringsplan		**3-årig redovisning av amorteringar och kapitalkostnader**	År 1	År 2	År 3
Insatser	60 000 000	Amortering	44 576	44 576	44 576
Upplåtelseavgifter	0	Räntekostnader	303 117	301 601	300 086
Lån	8 915 200	Avskrivningar	700 139	700 139	700 139
Summa	**68 915 200**				
Amortering i % år 1	**1,40%**				

Beräkningarna i Ekonomisk planen grundar sig på offert från bank 2026-01-16 motsvarande en genomsnittlig bindningstid på 3 år utifrån fördelning på 3 st löptider (1 år, 3 år och 5 år) och ränta på 3,38%. Ränta enligt offert från bank motsvarande 2,80% (Stibor 90), 2,85% för bindningstid 1 år, 3,05% för bindningstid 2 år, 3,32% för bindningstid 3 år, 3,62% för bindningstid 4 år och 3,96% för bindningstid 5 år.

Beslut om bindningstider fattas av styrelsen när lånet betalas ut.

Löptiden för rörligt lån är 12 månader och för ev. bundna lån bindningstiden. Räntan kan komma att förändras fram till dagen för slutfinansiering i föreningen.

Föreningens finanseringsplan är upprättad utifrån en total amorteringsplan på 72 år motsvarande byggandens vägda avskrivningstid. Amorteringen är beräknad till 0,5% år 1-5, 1% år 6-10 och 1,51% år 11-72.

Inteckningar i föreningens fastigheter kommer att ställas som säkerhet för föreningens lån på 8 915 200 kr.

Förändring av avgifterna vid ränteförändringar framgår av räntekänslighetsanalysen.



Fasader. OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten.

Assently: 5b427b55577b2d9a00d95250057171500aaa4af4086feea993158ef0303dd675dd8a51882fc4b819d7e6ef6d5a99847b6dea19b77c12bcbdfd6c2f36d4efb87d

6. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Sammanställning av föreningens bedömda årliga kostnader år 1.

Rubriker	**År 1**
Ränta på lånat belopp	303 117
Summa kapitalkostnader	**303 117**
Avskrivning enligt 47§ i föreningens stadgar	700 139
Avsättning till förvaltningsfond enligt 47§	
i föreningens stadgar	140 344
Summa avsättningar och avskrivningar	**840 483**
Försäkring	25 000
Samfällighetsavgifter (sopor/renhållning, vägar och snöröjning)	80 000
Redovisning och revision	40 000
Styrelsearvoden	10 000
Övriga kostnader	30 000
Vatten & Avlopp debiteras separat enligt schablon	110 000
Värme och el - debiteras separat enligt förbrukning	293 000
Summa driftskostnader	**588 000**
Beräknad fastighetsskatt/avgift	0
Bostäder skattebefriade 15 år	
Summa ränta/avskrivningar/avsättningar/drift	**1 731 600**
Beräknad skatt/avgift efter år 15 för bostäder i dagens penningvärde	28 544
Summa totalt efter år 15	**1 760 144**

Kostnaderna är bedömda utifrån gällande taxor, där sådana finns, samt utifrån offerter och bedömningar från liknande föreningar.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt utgår inte de första 15 åren från färdigställande och utfaller första gången år 16. Fastighetsavgiften är medräknad i avgifterna i prognosen för år 20. Beräknad fastighetsskatt/avgift år 16 beräknas till maxbeloppet på 1 784 kr/lägenhet (2026) för hyreshus i dagens penningvärde och med 2% inflation är beloppet år 16 totalt 38 416 kr eller 2 401 kr/lägenhet.

Snöröjning av gångar och framför lägenheterna ansvarar lägenhetsinnehavarna själva för.

Assently: 5b427b55577b2d9a00d95250057171500aaa4af4086feea993158ef0303dd675dd8a51882fc4b819d7e6ef6d5a99847b6dea19b77c12bcbdfd6c2f36d4efb87d

Varje lägenhet kommer att ha egen mätare för förbrukning av el. Separat debitering (inkl. fasta avgifter) kommer att ske enligt förbrukning.

Kalkylerad avskrivning för Ekonomisk plan 1,40% på beräknat byggnadsvärde (50 009 949 kr). Bokföringsmässig avskrivning som kan komma att bli högre eller lägre mot bakgrund av normgivning inom redovisningsområdet. Ytterligare bokföringsmässigt underskott uppstår om den bokföringsmässiga avskrivningen blir högre än 1,40%, detta påverkar dock inte föreningens avgifter. Se även föreningens stadgar §9 och §47.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll (förvaltningsfond) är beräknad utifrån upprättad underhållsplan för 50 år enligt bilaga till den Ekonomisk planen. Föreningens avsättning till förvaltningsfond skall i finansieras dels genom de ackumulerade medlen i kassan och dels genom upptagande av nya lån motsvarande den amortering som är gjord.

7. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadslägenheternas andelstal. Debitering av el och värme sker separat för respektive bostadsrättslägenhet.

Intäkter	**År 1**
Årsavgifter	627 782
Debitering vatten & avlopp samt el	403 000
Summa intäkter	**1 030 782**



Fasader. OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten.

Assently: 5b427b55577b2d9a00d95250057171500aaa4af4086feea993158ef0303dd675dd8a51882fc4b819d7e6ef6d5a99847b6dea19b77c12bcbdfd6c2f36d4efb87d

8. Ekonomisk Prognos

Prognosen har tagit hänsyn till uttag ur förvaltningsfonden för planerat underhåll enligt bifogad underhållsplan. Planerat underhåll beräknas ske år 15 innebärande negativt kassaflöde och beräknad ökning av lånen i föreningen med 700 000 kr för detta år.

Ekonomisk prognos - LÖPANDE PENNINGVÄRDE

År	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**10**	**20**
Intäkter								
Nödvändiga årsavgifter	627 782	632 280	636 895	641 627	646 480	651 679	668 234	785 402
Debitering vatten & avlopp samt el	403 000	411 060	419 281	427 667	436 220	444 945	481 622	587 095
Ränteintäkter	679	1 172	1 679	2 201	2 737	3 066	3 997	2 449
Summa intäkter	**1 031 461**	**1 044 512**	**1 057 855**	**1 071 495**	**1 085 437**	**1 099 690**	**1 153 853**	**1 374 946**
Kapitalkostnader								
Räntekostnad	303 117	301 601	300 086	298 570	297 054	295 539	283 414	272 303
Avskrivning	700 139	700 139	700 139	700 139	700 139	700 139	700 139	700 139
Driftskostnader								
Driftskostnader	588 000	599 760	611 755	623 990	636 470	649 200	702 714	856 605
Planerat underhåll	0	0	0	0	0	0	108 753	132 570
Övriga kostnader								
Beräknad fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	41 583
Summa kostnader	**1 591 256**	**1 601 501**	**1 611 980**	**1 622 700**	**1 633 664**	**1 644 878**	**1 795 021**	**2 003 200**
Amorteringar och avsättningar								
Amortering	44 576	44 576	44 576	44 576	44 576	89 152	89 152	134 246
Upptagande av lån	0	0	0	0	0	0	0	0
Avsättning förvaltningsfond	140 344	143 151	146 014	148 934	151 913	154 951	167 724	204 455
Ackumulerad avsättning								
till förvaltningsfond	140 344	283 495	429 509	578 443	730 356	885 307	1 427 974	1 490 290
Diverse beräkningar								
Resultat kassaflöde efter amortering	95 768	98 575	101 438	104 358	107 337	65 799	-30 181	-62 361
Bokföringsmässigt resultat	-559 795	-556 988	-554 125	-551 205	-548 226	-545 188	-641 169	-628 254
Balanserat resultat bokföringen	-559 795	-1 116 784	-1 670 909	-2 222114	-2 770 341	-3 315 529	-5 573 419	-12 512 496
Betalningsnetto	95 768	98 575	101 438	104 358	107 337	65 799	-30 181	-62 361
Ackumulerad kassa	135 768	234 343	335 781	440 139	547 476	613 275	799 334	489 753
Diverse variabler								
Låneskuld	8 915 200	8 870 624	8 826 048	8 781 472	8 736 896	8 692 320	8 335 712	8 008 909
Total BOA + BIA	1324	1324	1324	1324	1324	1324	1324	1324
Årsavgift/kvm	474	478	481	485	488	492	505	593
Låneränta	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%	3,40%
Sparränta	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Avskrivningsprocent	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%
Avsättning	140 344	143 151	146 014	148 934	151 913	154 951	167 724	204 455
Beräknad inflationstakt	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Assently: 5b427b55577b2d9a00d95250057171500aaa4af4086feea993158ef0303dd675dd8a51882fc4b819d7e6ef6d5a99847b6dea19b77c12bcbdfd6c2f36d4efb87d

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalys								
(löpande penningvärde)	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**10**	**20**
Årsavgift/kvm vid inflations-räntenivå enligt ekonomisk prognos	474	478	481	485	488	492	505	593
Årsavgift/kvm och år vid dagens räntenivå samt:								
Beräknad inflationsnivå +1%	474	480	486	492	499	506	531	672
Förändring avgifter %	*0%*	*1%*	*1%*	*2%*	*2%*	*3%*	*5%*	*13%*
Beräknad inflationsnivå +2%	474	482	491	500	510	520	560	766
Förändring avgifter %	*0%*	*1%*	*2%*	*3%*	*4%*	*6%*	*11%*	*29%*
Beräknad inflationsnivå +3%	474	485	496	508	521	534	591	878
Förändring avgifter %	*0%*	*2%*	*3%*	*5%*	*7%*	*8%*	*17%*	*48%*
Beräknad inflationsnivå -1%	474	475	476	477	478	479	480	527
Förändring avgifter %	*0%*	*-1%*	*-1%*	*-2%*	*-2%*	*-3%*	*-5%*	*-11%*
Årsavgift/kvm och år vid dagens inflationsnivå samt:								
Beräknad räntenivå +1%	541	545	548	551	554	558	568	654
Förändring avgifter %	*14%*	*14%*	*14%*	*14%*	*14%*	*13%*	*12%*	*10%*
Beräknad räntenivå +2%	609	612	614	617	620	624	631	714
Förändring avgifter %	*28%*	*28%*	*28%*	*27%*	*27%*	*27%*	*25%*	*20%*
Beräknad räntenivå +3%	676	679	681	684	686	689	694	775
Förändring avgifter %	*43%*	*42%*	*42%*	*41%*	*41%*	*40%*	*37%*	*31%*
Beräknad räntenivå -1%	407	411	414	418	422	427	442	533
Förändring avgifter %	*-14%*	*-14%*	*-14%*	*-14%*	*-14%*	*-13%*	*-12%*	*-10%*

Analysens beräkningar vad avser olika inflationsnivåer och oförändrat ränteläge samt olika räntenivåer och oförändrad inflation utifrån förutsättningarna för kalkylen.

Assently: 5b427b55577b2d9a00d95250057171500aaa4af4086feea993158ef0303dd675dd8a51882fc4b819d7e6ef6d5a99847b6dea19b77c12bcbdfd6c2f36d4efb87d

10. Nyckeltal

Nyckeltal (år 1)	
Årsavgifter/kvm upplåten BOA+BIA/år	474 kr
Årsavgifternas andel av totala rörelsintäkter	60,86%
Intäkter/kvm upplåten BOA+BIA som ej avser hyra eller avgift från medlem	305 kr
Driftskostnad/kvm upplåten BOA+BIA	444 kr
Energikostnader/kvm upplåten BOA+BIA	304 kr
Övriga kostnader/kvm BOA+BIA total/år	- kr
Sparande/kvm upplåten BOA+BIA	106 kr
Avskrivningar/kvm BOA+BIA total/år	486 kr
Avsättningar/kvm BOA+BIA/år	106 kr
Amortering/kvm BOA+BIA/år	34 kr
Kassaflöde före amortering / kvm total BOA+BIA	106 kr
Kassaflöde efter amortering / kvm total BOA+BIA	72 kr
Enskild lägenhetsinnehavares genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat / kvm BOA+BIA	358 kr
Lån/kvm upplåten BOA	7 000 kr
Lån/kvm upplåten BOA+BIA	6 734 kr
Insatser/ kvm upplåten BOA	47 111 kr
Insatser/ kvm upplåten BOA+BIA	45 317 kr
Anskaffningskostnad/kvm BOA total	54 079 kr
Anskaffningskostnad/kvm BOA+BIA total	52 021 kr

Assently: 5b427b55577b2d9a00d95250057171500aaa4af4086feea993158ef0303dd675dd8a51882fc4b819d7e6ef6d5a99847b6dea19b77c12bcbdfd6c2f36d4efb87d

11. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.

Nedan lämnas en specifikation över samtliga ytor, andelstal, insatser mm.

Lgh	Hus	Vånings-plan	BOA	BIA	BOA+ BIA	RoK	Andelstal i föreningen	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
1-1	1	1	79,8	0	79,8	5	6,03%	3 600 000	37 838	3 153
1-2	1	1	79,8	0	79,8	5	6,03%	3 600 000	37 838	3 153
1-3	1	2	79,4	6,3	85,7	5	6,47%	3 900 000	40 635	3 386
1-4	1	2	79,4	6,3	85,7	5	6,47%	3 900 000	40 635	3 386
2-1	2	1	79,8	0	79,8	5	6,03%	3 600 000	37 838	3 153
2-2	2	1	79,8	0	79,8	5	6,03%	3 600 000	37 838	3 153
2-3	2	2	79,4	6,3	85,7	5	6,47%	3 900 000	40 635	3 386
2-4	2	2	79,4	6,3	85,7	5	6,47%	3 900 000	40 635	3 386
3-1	3	1	79,8	0	79,8	5	6,03%	3 600 000	37 838	3 153
3-2	3	1	79,8	0	79,8	5	6,03%	3 600 000	37 838	3 153
3-3	3	2	79,4	6,3	85,7	5	6,47%	3 900 000	40 635	3 386
3-4	3	2	79,4	6,3	85,7	5	6,47%	3 900 000	40 635	3 386
4-1	4	1	79,8	0	79,8	5	6,03%	3 600 000	37 838	3 153
4-2	4	1	79,8	0	79,8	5	6,03%	3 600 000	37 838	3 153
4-3	4	2	79,4	6,3	85,7	5	6,47%	3 900 000	40 635	3 386
4-4	4	2	79,4	6,3	85,7	5	6,47%	3 900 000	40 635	3 386
Summa			**1273,6**	**50,4**	**1324,0**		**100%**	**60 000 000**	**627 782**	**52 315**

12. Särskilda förhållanden

1. Årsavgifter skall erläggas månadsvis i förskott.

2. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

3. Separat debitering efter förbrukning (via abonnemang i föreningen) kommer att ske avseende hushållsel och värme, denna beräknas till 275 kr/kvm/år (90 kWh/kvm/år). Beräknad kostnad inkluderar abonnemangskostnader, överföringsavgifter, skatt och moms enligt dagens nivåer, beräknat vid ett elpris i snitt på 98,3 öre/kWh samt 80A abonnemang per hus/4 lägenheter. Notera att förbrukning och kostnad kan variera beroende på nyttjande, inomhustemperatur, utveckling av priser för el m.m. Separat debitering enligt schablon kommer att ske enligt schablon avseende VA, denna beräknas till 83 kr per kvm.

4. För övrigt hänvisas till föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Assently: 5b427b55577b2d9a00d95250057171500aaa4af4086feea993158ef0303dd675dd8a51882fc4b819d7e6ef6d5a99847b6dea19b77c12bcbdfd6c2f36d4efb87d

Digitalt signerad

Bostadsrättsföreningen Nääsbacken 1

_____
Lars Karlsson

_____
Fredrik Hansson

_____
Christer Sandberg

Assently: 5b427b55577b2d9a00d95250057171500aaa4af4086feea993158ef0303dd675dd8a51882fc4b819d7e6ef6d5a99847b6dea19b77c12bcbdfd6c2f36d4efb87d

Bilaga – 50 årig underhållsplan – 2026-02-25

Bilaga

50-årig underhållsplan BRF Nääsbacken 1

Object: BRF Nääsbacken 1

AFF-Code	OBJECT	Åtgärdstyp	Kommentar	Mängd #	Enhet #	A pris kr	Kostnad kr	Intervall år	Årlig kostnad nuvarde kr/år	Årlig kostnad/m2(BOA) kr/år	
T1	**UTEMILJÖ**			904		11 350	99 000		7 460		6
T1.1	Vegetationsytor										
T1.11	Gräsytor	Visst underhåll av tråkgräsytor som ingår i Brf:s löpande underhåll									
T1.2	Markbeläggningar										
T1.21	Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt	Omläggning marksten vid entréer plan 1	25 m2 marksten per hus	100	m2	300	30 000	15	2 000		
T1.22	Grusade ytor	Gångvägar och parkering med stenmjöl (ca. 800 kvm)		800	m2	50	40 000	10	4 000		
T1.29	Övriga hårdgjorda ytor	Omläggning av stenmjöldytor vart 10e									
		Respektive boende ansvarar själv för terasser/balkong									
T1.3	Fast utrustning på tomtmark										
T1.381	Stolpar för belysning, skyltar, papperskorgar etc.	Byte armaturer i belysningsstolpar vid gemensam parkering	Enligt ritning 4 belysningsstolpar	4	st	6 000	24 000	25	960		
T1.8	Diverse på tomtmark										
T1.81	Utrymme för avfallshantering (Miljöstationer)	Ingen miljöstation finns på tomten men periodiskt underhåll antas finnas externt		1	st	5 000	5 000	10	500		
T1.9	Övrigt på tomt										
T2	**BYGGNAD UTVÄNDIGT**			3 125		341 100	2 422 000		108 480		85
T2.1	Yttertak, skärmtak o.d										
T2.11	Takbeläggning och tätskikt	Målning takplåtar, 2 ggr strykning		640	m2	300	192 000	15	12 800		
T2.11	Takbeläggning och tätskikt	Omläggning takplåtar		640	m2	1 600	1 024 000	50	20 480		
T2.19	Övrigt yttertak	Målning diverse plåtdetaljer (t ex hängrännor, skorstenshuvar, snöraskydd m m), 2 ggr strykning		1	st	325 000	325 000	15	21 667		
T2.2	Fasader										
T2.21	Fasadytor	Lasering tätfasad, 2 ggr strykning		1 600	m2	325	520 000	15	34 667		
T2.22	Balkonger, loftgångar	Respektive boende ansvarar själv									
T2.23	Fönster, Fönsterdörrar	Strykning utsida	232 fönster totalt	232	st	875	205 000	15	13 667		
T2.24	Entrédr, portar mm	Respektive boende ansvarar själv									
T2.245	Entrépartier och trappor, ramper o.d	Byte trapplopp ståltrappa	Antaget 3 m trappa hus	12	m	13 000	156 000	30	5 200		
T2.9	Övrigt byggnad utvändigt										
T3	**BYGGNAD INVÄNDIGT**			0	0	0	0		0		0
T3.2	Gemensamma utrymmen	Gemensamma invändiga utrymmen saknas									
T3.3	Enskilda utrymmen										
T3.31	Bostäder	Respektive boende ansvarar själv									
T4	**VA-, VVS-, KYL-OCH PROCESSMEDIASYSTEM**			332	0	29 550	771 000		19 100		15
T4.1	VA- , färrvärme- färrkyInät mm i mark										
T4.11	Vattenledningsnätt	Spolning/tensning	skattad längd 100 m	100	m	150	15 000	10	1 500		
T4.12	Spillvattennätt	Stambyte		100	m	3 250	325 000	50	6 500		
T4.13	Dagvatten	Spolning/tensning	skattad längd 100 m	100	m	150	15 000	10	1 500		
T4.2	Försörjningssystem för flytande och gasformiga medier i byggnad	Respektive boende ansvarar själv för ledning inom lägenheten									
T4.21	Tappvattensystem i byggnad										
T4.3	Avloppsvattensystem i byggnad	Avloppsspolning	16 lgh	16	st	1 000	16 000	10	1 600		
T4.31	Avloppsstammar	Stambyte	16 lgh	16	st	25 000	400 000	50	8 000		
T4.4	Brandsläckningssystem										
T4.442	Handbrandsläckare	Respektive boende ansvarar själv									
T4.6	Värmesystem i byggnad	Respektive boende ansvarar själv									
T4.7	Luftbehandlingssystem	Respektive boende ansvarar själv									
T5	**ELSYSTEM**			1	0	25 000	25 000		833		1
T5.1	Elkraftssystem										
T5.11	System för eldistribution	Antas att det finns en mindre elanläggning för central fläkt och viss yttre belysning	Byte elcentral	1	st	25 000	25 000	30	833		
T5.121	Belysningssystem allmän belysning utvändig	Se T1.381									
T6	**TELE- OCH DATASYSTEM**			0	0	0	0		0		0
T6.1	Teletekniska säkerhetssystem										
T6.11	System för brandsläckning och brandlarm	Respektive boende ansvarar själv									
T6.12	Inbrottslarmssystem mm	Respektive boende ansvarar själv									
T6.3	Tele- och datakommunikationssystem										
T6.33	Datakommunikationssystem	Av ritning framgår att finns fiberanslutning till fastigheten, men inga underhållskostnader bedöms uppstå.									
T6.8	Diverse teletekniska system										
T0	ÖVRIGT										0
TOTALT	TOTALA KOSTNADER NUVÄRDE(KR/ÅR)			0	145 768	0	0		135 873		106

Total kostnad
135 873 kr/år
1 280 m2 BOA
16 st lgh
106 kr/m2,år
8 492 kr/lgh, år

Assently: 5b427b55577b2d9a00d95250057171500aaa4af4086feea993158ef0303dd675dd8a51882fc4b819d7e6ef6d5a99847b6dea19b77c12bcbdfd6c2f36d4efb87d

Följande handlingar har undertecknats den 5 mars 2026

Ekonomisk plan BRF Nääsbacken 1.pdf
(10168040 byte)
SHA-512: 8b5cef7b47530fb85ccbc103c7c44081eb74c
7f20a19ff2560156bc96ae910c2854196706e84c8f251a
31f06119991b3e302c1e183867e6ecf15d3557c33894b

Underskrifter

2026-03-04 18:24:56 (CET)

Lars Karlsson

lars.i.karlsson@outlook.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-04 11:44:22 (CET)

Fredrik Hansson

fredrik@bghansson.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-05 10:18:47 (CET)

Christer Sandberg

christer54.sandberg@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

assently

Undertecknandet intygas av Assently

Ekonomisk plan BRF Nääsbacken 1

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
5b427b55577b2d9a00d95250057171500aaa4af4086feea993158ef0303dd675dd8a51882fc4b819d7e6ef6d5a99847b6dea19b77c12bcbdfd6c2f36d4efb87d

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Nääsbacken 1*, organisationsnummer 769642-2885, får härmed avge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en slutlig kostnad.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Vi har inte ansett det nödvändigt att besöka fastigheten för vår bedömning av kalkylen eftersom det rör sig om nyproduktion och ett flertal kontrollinstanser finns inbyggda i produktionsprocessen.

Bostadsrättsföreningens byggnation består av 16 bostäder i fyra huskroppar så belägna att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan uppnås.
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen, digitalt daterad 2026, gjorda beräkningar är vederhäftiga. Föreningen kommer redovisa resultatmässiga underskott beroende på att avgifterna inte fullt ut täcker de avskrivningar som görs. Underskotten kommer dock inte påverka föreningens likviditet och avsättningar görs för framtida underhåll, varför den ekonomiska planen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm, 2026 (digitalt signerad)

_____
Anders Uby

Stockholm, 2026 (digitalt signerad)

_____
Johnny Soma

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar

Aktieöverlåtelseavtal, mellan E. Norman & son Holding AB och FRAJ Klockarfjället AB avseende samtliga aktier i Klockafjället Vy 5 AB och Klockafjället vy 12 AB, 2024-02-01
Aktieöverlåtelseavtal, mellan FRAJ Klockarfjället AB och Brf Nääsbacken 1 avseende samtliga aktier i Klockafjället vy 12 AB, 2024-11-14
Bankoffert, SEB, 2026-01-16
Beräkningar taxeringsvärden hyreshus 2025-2027
Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2024-05-14
Beviljat bygglov, Berg och Härjedalens miljö- och byggnämnd, 2024-05-14
Debiteringslängd, Skalspassets Samfällighetsförening Ga:45, 2023-11-05
Detaljplan för Östra Klockarfjället, del av Vemdalens kyrkby m.fl…, laga kraft 2009-04-23
Elfakturor januari 2026 och
Elnätstariffer Btea, 2025-10-01 och underlag beräkningar energikostnader
Entreprenadkontrakt, Sidskogen Bygg & Anläggning AB, 202411-08
Fullgörandeförsäkring inkl. två års garanti Sidskogen Bygg & Anläggning AB, GarBo, 2025-05-21
Försäkringsbevis, Sidskogen Bygg & Anläggning AB, 2025-03-01 – 2026-03-31
Garantiavtal, insatser och avgifter osålda bostäder, FRAJ Klockarfjället AB, 2024-11-14
Kostnadskalkyl
Kostnadsberäkning el och VA, 2024 års taxor
Köpebrev, Klockafjället Vy 12 AB och Brf Nääsbacken 1, fastigheten Härjedalen Vemdalens kyrkby 78:50, 2024-11-15
Lagfartsansökan för Härjedalen Vemdalens kyrkby 78:50, Brf Nääsbacken 1, 2024-11-15
Offert ek. förvaltn. Storsjöbygdens Fastighetsförvaltning AB, 2024-02-13
Offert fastighetsförsäkring, Bostadsrätterna/Söderberg & Partners, 2024-02-19

Assently: 36ddf9ad7b73543e1fbad0106da67a287d61146394c725d2ab406a66df26d0f2a7af069b6fce4331b1f3b0dc94b3af2b5bcaeb60dae06d45e6fe359b3aeb955c

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Protokoll årsstämma Skalspassets Samfällighetsförening, 2025-11-01
Registreringsbevis, Brf Nääsbacken 1, 2026-02-03
Registreringsbevis, Klockafjällets vy 12 AB, 2024-12-09
Ritningar och situationsplan
Slutbesked, Berg och Härjedalens miljö- och byggnämnd, 2026-03-03
Stadgar, registrerade 2024-02-13
Startbesked byggnation, Berg och Härjedalens miljö- och byggnämnd, 2025-07-18
Startbesked mark- och grundåtgärder, Berg och Härjedalens miljö- och byggnämnd, 2024-10-07
Taxa för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen i Härjedalens kommun, rev. 2024-01-01
Underhållsplan 50 år, 2026-02-25
Underlag för avskrivningar
Utdrag ur Fastighetsregistret, Härjedalen Vemdalens kyrkby 78:50, 2026-02-03

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet, måste en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registreras av Bolagsverket innan föreningen får upplåta lägenheter med bostadsrätt.

Assently: 36ddf9ad7b73543e1fbad0106da67a287d61146394c725d2ab406a66df26d0f2a7af069b6fce4331b1f3b0dc94b3af2b5bcaeb60dae06d45e6fe359b3aeb955c

Följande handlingar har undertecknats den 5 mars 2026

Intyg ek plan BRF Nääsbacken 1.pdf
(153054 byte)
SHA-512: d306b5da0f8bedbde3b430f83c8fd210a7182
975f410a008e07132d6a64913c7a02bd383a2d87b7071a
881526fa5c67d62c6f9236e1f52913652510d53b925c5

Underskrifter

2026-03-05 10:33:30 (CET)

Anders Olof Uby

anders.uby@efin.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-05 14:13:56 (CET)

Johnny Soma

jsoma@icloud.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

Intyg ep BRF Nääsbacken 1

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
36ddf9ad7b73543e1fbad0106da67a287d61146394c725d2ab406a66df26d0f2a7af069b6fce4331b1f3b0dc94b3af2b5bcaeb60dae06d45e6fe359b3aeb955c

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.