

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Nacka Kvarndammen 2
Nacka Kommun
Org. nr: 769638-0083

2020112405475

A	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
B	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN
C	KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV
D	FÖRSÄKRINGAR
E	BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1
F	BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1
G	EKONOMISK PROGNOZ År1-6, 11 & 16
H	KÄNSLIGHETSANALYS År1-6, 11 & 16
I	SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSavgifter ÅR 1, INSATSER MM
J	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN
K	NYCKELTAL År 1
Bilaga	ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

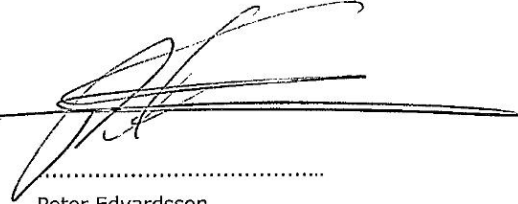
Styrelsen ansöker samtidigt om att denna ekonomiska plan registreras.

Nacka 2020-11-16

Bostadsrättsföreningen Nacka Kvarndammen 2


Bengt Elmer Karlsson


Lars Baardh


Peter Edvardsson

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Föreningen har förvärvat fastigheten Nacka Björknäs 1:547 för att inom fastigheten, genom nyproduktion, uppföra ett flerfamiljshus med 16 lägenheter, 2 förrådsbyggnader samt 11 öppna parkeringsplatser. Lagfart beviljades 2020-02-21. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i planen avseende fastighetens anskaffningskostnad grundar sig på markförvärv via förvärv av ett Aktiebolag, Totalentreprenadkontrakt, Byggledningsavtal, byggherrekostnader och moms, och avser beräknade kostnader.

Föreningen kommer därefter förvärva fastigheten av det köpta bolaget. Bolaget kommer därefter likvideras genom säljarens försorg. Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens avgörande RÅ 2003 ref 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst. Det övertagna skattemässiga värdet är beräknat till ca 37,9 milj kr. Driftkostnaderna grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända samt bedömda förhållanden.

Upplåtelse av bostadslägenheterna kommer att ske under dec 2020 och efter det att tillstånd lämnats av Bolagsverket och den ekonomiska planen registrerats. Säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter kommer att lämnas av GAR-BO.

Inflyttning är beräknad till den 27 mars 2021. Projektet är färdigställt till ca 80%.

Föreningen avses drivas som ett s.k. "äkta bostadsföretag". Samtliga lägenheter är tecknade via Förhandsavtal.

Bygglov beviljades 2019-12-11.

Förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger härvid.

B BESKRIVNINGBeteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning: Nacka Björknäs 1:547
 Adress: Hjortängsvägen 2, Saltsjö Boo
 Areal: 1 509 m²
 Hustyp: Flerbostadshus i 3 våningar samt 2 förrådsbyggnader.

Taxeringsvärde:	Mark Bostäder	4 600 000
(beräknat via skatteverket.se)	Byggnad Bostäder	11 600 000
	Mark Lokaler	0
	Byggnad Lokaler	0
	Totalt	16 200 000

Värdeår: (bedömt) 2021
 Byggår: 2020-2021
 Antal bostadslägenheter: 16
 Lägenhetsytor BOA: 870 m²
 Parkering: 11 platser på mark inom fastigheten varav 1 HKP.

Servitut:	Väg, Förmån, Officialservitut.	akt nr: 01-BOO-389
Servitut:	Väg, Förmån, Avtalsservitut.	akt nr: D201900454241:1.1

Gemensamhetsanläggningar: Finns ej

Gemensamma utrymmen och anordningar

Tvättstuga	Vattenmätare
Bergvärmepump	Soprum
Frånluftsvärmepump	Förrådsbyggnader
Sopkärl	Parkering
Hiss	Cykelrum

Översiktlig Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	3 våningar utan källare.
Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Prefab trä.
Bjälklag	Betong.
Lägenhetsskiljande väggar:	Trä och gipsskivor.
Innerväggar:	Trä och gipsskivor.
Fasad:	Trä
Yttertak:	Plåt
Fönster:	3-glas trä med utsida i aluminium.
Balkonger	Trä med smidesräcken/glasräcken.
Trapphus:	Trappor i stål.
Uppvärmning:	Bergvärmepump med vattenburen golvvärme.
VA	Anslutet till kommunens nät. Gemensam vattenmätare.
El:	Varje lägenhet har eget abonnemang. Föreningen har ett abonnemang.
Ventilation:	Mekaniskt frånluft. Tilluft via väggventiler. Gemensam frånluftsvärmepump.
Sophantering:	Gemensamt sopkärl på egna fastigheten.
Hiss:	1 st hiss
Mark:	Naturmark, gräsmattor, träd, planteringar, asfalteringar.
Tvätt:	Gemensam tvättstuga i bottenvåning samt TM & TT i de större lägenheternas badrum.
Media:	Fiber indraget i alla lägenheter.

Kortfattad rumsbeskrivning lägenheter

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Klinker	Badrum	G	Klinker
	V	Målade		V	Kakel
	T	Målat		T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett	WC	Ö	TM & TT i större lägenheter
	V	Målade		G	Klinker
	T	Målat		V	Kakel
Sovrum	G	Parkett		T	Målat
	V	Målade			
	T	Målat			
Kök	G	Parkett			
	V	Målade			
	T	Målat			

C KOSTNADER FÖR FÖRVÄRV

Förvärvskostnad för föreningens fastighet via aktier, entreprenad, byggherre-kostnader, stämpelskatt, pantbrev, mervärdesskatt mm, samt startkassa 50.000. 59 215 000

SUMMA BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD 59 215 000

D FÖRSÄKRING

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring med kollektivt bostadsrättstillägg samt styrelseansvar. Fastigheten är under byggtiden försäkrad via Totalentreprenören.

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1

FINANSIERING ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Lån år 1	9 400 000
Insatser	45 200 000
Upplåtelseavgifter	<u>4 615 000</u>
SUMMA	59 215 000

ÅR 1

Kapitalutgifter	Skuld Kr	Kalkylränta*	Räntekost Kr	Amortering	Amortering Kr	Summa per år
Bundet						
Bottenlån** 1 år	2 350 000	2,46%	57 810	1,00%	23 500	81 310
Bottenlån** 2 år	2 350 000	2,48%	58 280	1,00%	23 500	81 780
Bottenlån** 3 år	2 350 000	2,55%	59 925	1,00%	23 500	83 425
Bottenlån** 5 år	2 350 000	2,80%	65 800	1,00%	23 500	89 300
SUMMA /Snittränta	9 400 000	2,57%	241 815		94 000	335 815

* Kalkylräntan utgår från en offert 2020-11-12 med räntebindning 1 år, 2 år, 3 år och 5 år och med en räntemarginal på 1,40 %, dvs ca 131.000 år 1.

Slutplacering av lånen beräknas ske direkt efter inflyttning. Styrelsen kan besluta om annan uppdelning och bindningstider än ovan.

**Säkerhet för föreningens lån är pantbrev i fastigheten.

SAMMANSTÄLLNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1

	ÅR 1
Summa räntor och amortering från föregående sida	335 815
Avsättning till fond för yttre underhåll	26 100
Fastighetsavgift bostäder*	0
Fastighetsskatt**	0
<u>Driftkostnad***</u>	
Försäkring inkl bostadsrättstillägg.	35 000
Ekonomisk förvaltning	27 000
Revision	5 000
VA	55 000
Värme och gemensam el	75 000
Sophantering	18 000
Skötsel/Snöröjning	24 000
Hiss-service och besiktning	10 000
Löpande underhåll	20 000
Bredband (197 kr /månad, 16 lgh plus fastigheten)	40 188
Driftreserv	8 081
SUMMA UTGIFTER	679 184
	Delsumma drift: 317 269
	Drift per m2 BOA & År: 365

*Enligt nu gällande regler är föreningen befriad från fastighetsavgift under de första 15 åren efter värdeåret.

**Fastighetsskatt/avgift t.o.m. värdeåret bekostas av säljaren.

*** Beräknade kostnader efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

Intäkter	ÅR 1
Årsavgifter	578 000
Årsavgift Bredband	37 824
Markparkering	63 360
Summa Intäkter	679 184

G EKONOMISK PROGNOSE ÅR 1-6, 11 & 16

Antagande om ränta under kalkylperioden	2,57%
Antagande om årlig ökning av driftkostnad	2,0%
Antagande om årlig ökning av f-avg./f-skatt	2,0%
Antagande om årlig ökning av taxeringsvärde	2,0%

FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1-6, ÅR 11 & ÅR 16

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr	År 16
Räntor	242	239	237	235	232	230	218	206
Amortering	94	94	94	94	94	94	94	94
Fondavsättning	26	27	27	28	28	29	32	35
Drift	317	324	330	337	343	350	387	427
Fastighetsavg	0	0	0	0	0	0	0	29
Fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa utgifter	679	684	688	693	698	703	730	791

FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1-6, ÅR 11 & ÅR 16

Årsavgifter andelstal	578	580	583	586	588	591	607	655
Årsavgift bredband	38	39	39	40	41	42	46	51
Markparkerling	63	65	66	67	69	70	77	85
Summa intäkter	679	684	688	693	698	703	730	791
Avskrivning byggnader	353	353	353	353	353	353	353	353
Bokföringsm. underskott*	-233	-233	-232	-232	-231	-231	-228	-224

*Anskaffningsvärdet av föreningens hus kommer att skrivas av på 120 år enligt en rak avskrivningsplan med lika stort nominellt belopp per år. Detta kommer att resultera i ett negativt bokföringsmässigt resultat som inte påverkar föreningens årsavgifter.

Avskrivningsunderlag tkr: 42 401 (byggnadsvärde proportionerat via taxeringsvärdet för byggnad och mark)

Årsavgift kr/m2 BOA i snitt	664	667	670	673	676	679	698	752
-----------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

H KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, 11 & 16**FLERÅRSKALKYL VID OLIKA HÖGRE RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDEN****Räntescenarios**

Årsavgift i genomsnitt exkl bredband (kr/m2 BOA)

År	2,57%	3,57%	4,57%
1	664	772	880
2	667	774	881
3	670	776	882
4	673	778	883
5	676	780	884
6	679	782	885
11	698	795	892
16	752	844	936

Inflationsscenarios

Årsavgift i genomsnitt exkl bredband (kr/m2 BOA)

År	2%	3%	4%
1	664	664	664
2	667	670	673
3	670	676	682
4	673	682	691
5	676	688	701
6	679	695	711
11	698	732	770
16	752	811	879

I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSavgIFTER ÅR 1, INSATSER, mm

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters areor, typ, andelstal, insatser mm

Lgh nr	BOAm2	Rum	Insats	Upplåtelse-avgift	Insats & Upplåtelse-avgift	Andelstal*	Årsavgift andelstal*		Årsavgift andelstal per m2 BOA*
							per år	per månad	
1	87	2	4 275 000	100 000	4 375 000	9,2	53 176	4 431	611
2	73	2	3 695 000	250 000	3 945 000	7,7	44 506	3 709	610
3	69	2	3 495 000	365 000	3 860 000	7,5	43 350	3 613	628
4	73	2	3 795 000	300 000	4 095 000	8,0	46 240	3 853	633
5	72	2	3 695 000	500 000	4 195 000	8,1	46 818	3 902	650
6	35	1	1 895 000	100 000	1 995 000	4,4	25 432	2 119	727
7	35	1	1 895 000	100 000	1 995 000	4,4	25 432	2 119	727
8	35	1	1 895 000	100 000	1 995 000	4,4	25 432	2 119	727
9	35	1	1 895 000	100 000	1 995 000	4,4	25 432	2 119	727
10	72	2	3 695 000	300 000	3 995 000	8,1	46 818	3 902	650
11	72	2	3 695 000	600 000	4 295 000	8,1	46 818	3 902	650
12	35	1	1 895 000	300 000	2 195 000	4,4	25 432	2 119	727
13	35	1	1 895 000	300 000	2 195 000	4,4	25 432	2 119	727
14	35	1	1 895 000	300 000	2 195 000	4,4	25 432	2 119	727
15	35	1	1 895 000	300 000	2 195 000	4,4	25 432	2 119	727
16	72	2	3 695 000	600 000	4 295 000	8,1	46 818	3 902	650
	870		45 200 000	4 615 000	49 815 000	100,0	578 000	48 167	

*Andelstalen är proportionella mot lägenheternas funktion och areor. Utöver Årsavgift andelstal kommer föreningen debitera varje bostadsrättshavare Årsavgift bredband med 197Kr/månad.

Utöver Årsavgift tillkommer kostnader för hushållsel, TV-kanaler utöver grundutbud, telefon, parkering samt hemförsäkring.

J SÄRSKILDA FÖRÅLLANDEN

Lägenheternas areor är uppmätta digitalt på ritningar enligt mätreglerna i SS 21054:2009.

K NYCKELTAL År 1Anm.

1.	Anskaffningskostnad per m2 BOA	68 063 kr	
2.	Insats & Upplåtelseavgift per m2 BOA	57 259 kr	
3.	Lån per m2 BOA	10 805 kr	
4.	Årsavgift per m2 BOA i snitt	664 kr	exkl bredband
5.	Enskilt mätt förbrukning per m2 BOA	- kr	
6.	Driftskostnader per m2 BOA	365 kr	inkl bredband
7.	Hysesintäkter per m2 uthyrd LOA	- kr	
8.	Kassaföde per m2 BOA	30 kr	Likvidöverskott/fondavsättning
9.	Amortering per m2 BOA	108 kr	
10.	Fondavsättning + amortering per m2 BOA	138 kr	
11.	Avskrivning per m2 BOA	406 kr	
	BOA bostadsrätt	870,0 m ²	

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Nacka Kvarndammen 2, orgnr. 769638-0083, Nacka kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2020-11-16, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

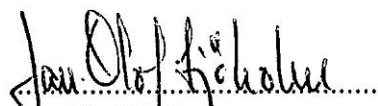
Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

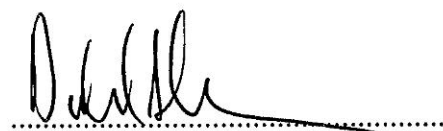
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

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 får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

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

Stockholm den 16 november 2020


Jan-Olof Sjöholm


Daniel Albrektson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg dat 2020-11-16 för Brf Nacka Kvarndammen 2

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2020-10-29
Föreningens Stadgar registrerade 2019-10-22
Utdrag ur fastighetsregistret 2020-10-24
Bygglov 2019-11-12
Bankoffert 2020-11-12
Sammanställning kostnader BRF Nacka Kvarndammen 2
Entreprenadkontrakt enl. ABT06 2020-04-03
Projektledningsavtal 2020-04-03
Överlåtelseavtal aktier 2020-07-20
Planer, fasader, sit.plan

