

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BARKERIET

769634-1192

Stockholm
2018-05-25

A handwritten signature in blue ink, followed by an arrow pointing to the date '2018-05-25'.

Innehåll

1. Allmänna förutsättningar	2
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
4. Finansieringsplan	5
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader	5
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
7. Nyckeltal	7
8. Lägenhetsförteckning	8
9. Ekonomisk prognos	9
10. Känslighetsanalys	10
För Bostadsrättsföreningen Barkeriet.....	11



1. Allmänna förutsättningar

Registrering och föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Barkeriet som registrerades hos Bolagsverket 2017-03-07 med organisationsnummer 769634-1192, avser att upplåta 11 st bostadslägenheter med bostadsrätt i Nacka kommun. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastigheterna kommer att innefatta 11 bostadslägenheter med egen parkering mot gatan och en privat yta i anslutning till bostaden mot norr. Huset ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostäderna kan ske. Fastigheten kommer även att innefatta en för föreningen gemensam tomtyta på norra delen av fastigheterna.

Fastighetsköp genom bolagsförvärv och nyproduktion av bostäder

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i bolaget RisComp Tollare 2 AB med organisationsnummer 559015-0529. Bolaget var lagfaren ägare till fastigheterna Tollare 1:460, 1:479, 1:480, 1:481, 1:482, 1:483 och Tollare 1:489 i Nacka kommun. Föreningen har förvärvat fastigheterna Tollare 1:460, 1:479, 1:480, 1:481, 1:482, 1:483 och Tollare 1:489 av RisComp Tollare 2 AB. Fastighetsförvärvet skedde till fastigheternas skattemässiga omkostnadsbelopp, genom s k underprisöverlåtelse. Om föreningen i framtiden säljer fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga omkostnadsbeloppet ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst. Den latent skatteskulden beräknas till 7 040 000 kr.

Bolaget RisComp Tollare 2 kommer att likvideras.

Föreningen har ingått entreprenadavtal för uppförandet av 11 stycken radhus i fyra våningar med takterrasser. Byggnationen påbörjades i oktober 2017 och med färdigställande i september 2018.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

För att kunna träffa förhandsavtal i enighet med 5 kap. 3§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för projektet. Förvärvskostnaden framgår under punkten tre i denna plan. Planen är baserad på de förutsättningar för finansiering som fanns då kalkylen upprättades i maj 2018.

Avskrivning

Anskaffningsvärdet av föreningens hus kommer att skrivas av på 100 år enligt en rak avskrivningsplan med lika stort nominellt belopp per år. Detta kommer att resultera i ett negativt bokföringsmässigt värde som inte påverkar föreningens årsavgifter.

Inflyttning

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske etappvis under oktober-december månad 2018.

Tidpunkt för upplåtelse av bostadsrätt

Lägenheterna beräknas ske med bostadsrätt under tredje kvartalet 2018.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Nacka Tollare 1:460, 1:479, 1:480, 1:481, 1:482, 1:483 och Tollare 1:489
Fastighetens areal:	Tollare 1:460: 258 m ² Tollare 1:479: 377 m ² Tollare 1:480: 395 m ² Tollare 1:481: 409 m ² Tollare 1:482: 403 m ² Tollare 1:483: 250 m ²
Bostadsarea bostadsrätter (BOA)	2168 m ²
Antal bostadslägenheter	11 st
Antal p-platser	22 st
Byggnadsår	2018
Husets utformning	radhus i 4 plan + takterrass

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheterna ingår ej i någon gemensamhetsanläggning och belastas inte med servitut eller andra nyttjanderätter.

Byggnad

Grund:	Platta på mark
Stomme:	Bärande stomme i massivträ
Fasad:	Puts och träpanel
Fönster:	3-glasfönster med profiler i metall/trä.
Yttertak:	Terrassbjälklag, papp och solpaneler

Gemensamma anordningar

Sophantering:	Kärl per bostadsenhet placeras vid entrén
Lägenhetsförråd:	I entréplan till den egna bostaden.
Teknikutrymme:	Gemensam undercentral för bergvärme vid gaveln enhet 11. Eget teknikutrymme med FTX aggregat, varmvattenberedare mm på entréplan.

Installationer

Vatten/avlopp:	Till och från stadens nät
----------------	---------------------------



Uppvärmning/ventilation: Bergvärme med mekanisk till och frånluft med värmeåtervinning av frånluften.

TV/tele/bredband: Förberett för fibernät

Underhållsbehov

Eftersom byggnaden kommer att nyproduceras bedöms inte något initialt underhållsbehov föreligga utöver löpande underhåll. Byggnaden är uppförd med sedvanliga garantier.

Försäkring

Föreningen avser hålla fastigheten fullförsäkrad samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

Försäkringen omfattar:

Samtliga bostäder till fullvärde med byggår 2018.

Brandförsäkring

Vattenskadeförsäkring fastighet

Inbrottsförsäkring

Maskinförsäkring fastighet

Olycksfallsförsäkring för boende och besökande

Sanering mot skadedjur och ohyra

Husbocksförsäkring

Fastighetsägaransvar

Rättsskyddsförsäkring

Beskrivning av lägenheter

Föreningen består av 11 stycken radhus. Varje radhus har ett entréplan med slipat betonggolv och golvvärme och en vitlaserad trapp i furu som leder upp till övriga plan. På övriga plan består golven av furuplank. Alla väggar är av vitlaserat massivträ och taken av transparent brandskydsfärg på massivt trä. Varje bostad har 3 stycken badrum och kakel och klinker med dusch eller badkar. På entréplanet finns tvättmöjligheter. Köken levereras av finsnickare och är utrustade med vitvaror av hög standard och bänkskiva i exklusivt material.

Enhet 1, 3, 5, 7 och 9 är i fyra plan. På entréplan finns teknikrum och större badrum med badkar och tvättmöjligheter. Framför entrén finns möjlighet att parkera två stycken bilar. Utanför entréplanet finns en liten uteplats anslutning till bostaden. Från våning 1 där köket är placerat finns det möjlighet att vi en landgång komma ut på den gemensamma trädgården. På våning 4 mot söder finns en terrass/vinterträdgård mot. Bostäderna har en bostadsyta om 206 kvadratmeter. Mätningen har genomförts på ritning.

Enhet 2, 4, 6, 8 och 10 är i fyra plan + takteras. På entréplan finns teknikrum och större badrum med badkar och tvättmöjligheter. Framför entrén finns möjlighet att parkera två stycken bilar. Utanför entréplanet finns en liten uteplats anslutning till bostaden. Från våning 1 där köket är

placerat finns det möjlighet att vi en landgång komma ut på den gemensamma trädgården. På våning 4 mot norr finns en terrass med en trappa som leder upp till en takterras ovanför våning 4. Bostäderna har en bostadsyta om 192 kvadratmeter. Mätningen har genomförts på ritning.

Enhet 11 är i fyra plan. På entréplan finns kök, teknikrum och större badrum och tvättmöjligheter. Framför entrén finns möjlighet att parkera två stycken bilar. Utanför entréplanet finns en liten uteplats anslutning till bostaden. På våning 4 mot söder finns en terrass/vinterträdgård. Bostaden har en bostadsyta om 178 kvadratmeter. Mätningen har genomförts på ritning.

3. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Beräknad slutgiltig anskaffningskostnad innefattar bl.a. entreprenadsumma inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastighet, konsultkostnader samt stämpelavgifter. Lagfartsavgiften om 1,5 % är beräknad på total köpeskillingen för fastigheterna om 11 017 649 kr. Anslutningsavgifter är beräknade enligt vid tid gällande taxor hos Nacka kommun, Zitius och Boo Energi. Föreningen kommer att ta ut 8 494 351 kr i ytterligare pantbrev till en kostnad om 169 887 kr. Kostnad för byggnadskreditivet har beräknats med 2 % i räntekostnad och 50 000 kr i uppläggningsavgift.

FÖRVÄRVSKOSTNAD

Förvärv av aktier i Propio Tollare 3 AB	33 000 000
Lagfart	165 265
Fastigheterna Tollare 1:460, 1:479-1:483	11 017 649
Anslutningsavgifter (VA, El, Fiber)	1 333 793
Pantbrev och Byggnadskreditiv	837 793
Totalentreprenad	69 337 500
Disponibla medel (kassa)	150 000
Summa	115 842 000

4. Finansieringsplan

Lån	19 512 000 kr
Insatser	96 330 000 kr
Summa finansiering	115 842 000 kr

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

FINANSIERINGSPLAN

	Lånebelopp	Ränta %	Ränta kr	Amort. kr
Lån 1	19 512 000	1,49%	290 729	48 780
Summa	19 512 000	1,49%	290 729	48 780

8/1
Hj 76

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning.

Underlag för avskrivning	79 009 774 kr
Avskrivningsbelopp	790 098 kr
Kr/kvm/år	364 kr

För närvarande täcks inte kostnaderna för avskrivningar i årsavgiften. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftkostnader

Föreningens driftkostnader inkluderar bland annat vatten och avlopp, försäkring, revision, anslutning till fibernät och löpande underhåll. Driftkostnaderna har beräknats efter normal förbrukning.

Summa driftkostnader:	148 542 kr
-----------------------	------------

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ej fastställts men har, m h a Skatteverkets e-tjänst

Beräkna Taxeringsvärde – Småhus – 2015-2017, beräknats till:	35 123 000 kr
Varav bostadsbyggnad	20 024 000 kr
Varav mark	11 099 000 kr

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår.

Summa fastighetsskatt:	0 kr
------------------------	------

Fondavsättning

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska enligt föreningens stadgar årligen ske enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp som motsvarar minst 0,25 % av fastighetens taxeringsvärde. Föreningen kan för de tre första verksamhetsåren göra avsättning enligt ekonomisk plan. Styrelsen avser besluta att föreningen ska avsätta 87 808 kr/år till yttre fond.

Summa fondavsättning år 1	87 808 kr
---------------------------	-----------

Summa beräknade utgifter	590 858 kr
---------------------------------	-------------------

Bostadsrättsinnehavarna har egna abonnemang för telefon, TV, bredband och el. Uppvärmning och hushållsel beräknas vid "normalt brukande" uppgå till ca 9 000 kWh/år, vilket motsvarar ca 11 000 kr/år. Varje lägenhet

kommer att ha minst 15 kvadrat solceller som där den sålda elen tillfaller lägenhetsinnehavaren. Efter denna reducering beräknas elkostnaden till ca 7 300 kr/år. Kostnad för bredband, TV och telefoni beräknas till 3 600 kr/år.

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgift bostäder	639 560 kr
Summa beräknade intäkter	639 560 kr

7. Nyckeltal

Anskaffningsvärde kronor per kvadratmeter bruttoarea (BTA):	48 027
Insatser kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea (BOA):	44 432
Lån kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea (BOA):	9 000
Årsavgift kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea (BOA):	295
Driftskostnader kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea (BOA):	69
Kassaflöde kronor per kvadratmeter total lägenhetsarea (BOA):	295
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar per kvadratmeter bruttoarea total lägenhetsarea (BOA):	406



8. Lägenhetsförteckning

Enhet	BOA	Andelstal Årsavgift	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
E1	210	9,5%	9 175 000 kr	60 608 kr	5 051 kr
E2	196	8,8%	9 010 000 kr	56 568 kr	4 714 kr
E3	210	9,5%	9 005 000 kr	60 608 kr	5 051 kr
E4	196	8,8%	8 930 000 kr	56 568 kr	4 714 kr
E5	210	9,5%	8 780 000 kr	60 608 kr	5 051 kr
E6	196	8,8%	8 630 000 kr	56 568 kr	4 714 kr
E7	210	9,5%	8 680 000 kr	60 608 kr	5 051 kr
E8	196	8,8%	8 530 000 kr	56 568 kr	4 714 kr
E9	210	9,5%	8 680 000 kr	60 608 kr	5 051 kr
E10	196	8,8%	8 730 000 kr	56 568 kr	4 714 kr
E11	186	8,4%	8 180 000 kr	53 681 kr	4 473 kr



9. Ekonomisk prognos

ÅRLIGA UTGIFTER	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Räntor		290 729	290 002	289 204	288 330	287 370	286 318	279 349	268 019
Amorteringar		48 780	53 524	58 714	64 390	70 594	77 369	121 570	204 815
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift		-	-	-	-	-	-	-	85 932
Vatten och avlopp		40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	48 760	53 835
Försäkring		26 542	27 073	27 614	28 167	28 730	29 305	32 355	35 722
Fastighetsskötsel		16 000	16 320	16 646	16 979	17 319	17 665	19 504	21 534
Ekonomisk förvaltning		16 000	16 320	16 646	16 979	17 319	17 665	19 504	21 534
Revision		15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285	20 188
Styrelsearvode		15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285	20 188
Övrigt		20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380	26 917
Avsättn. Till yttre fond		87 808	89 564	91 355	93 182	95 046	96 947	107 037	118 177
Summa utgifter		590 858	599 902	609 423	619 454	630 033	641 197	707 313	897 050
Avskrivning		792 355	792 355	792 355	792 355	792 355	792 355	792 355	792 355
ÅRLIGA INBETALNINGAR									
Årsavgifter		639 560	652 351	665 398	678 706	692 280	706 126	779 620	860 764
Hyra p-plats		-	-	-	-	-	-	-	-
Summa		639 560	652 351	665 398	678 706	692 280	706 126	779 620	860 764
Årsavgift kr/kvm BOA i snitt		295	301	307	313	319	326	360	397
Likvid Överskott		48 702	52 449	55 975	59 252	62 248	64 929	72 307	-36 286
Kassa och fond		150 000	286 509	428 522	575 852	728 286	885 579	1 733 971	2 616 632
Bokföringsmässigt underskott		-655 767	-649 267	-642 286	-634 783	-626 716	-618 039	-563 748	-469 362

* Amortering med 50 årig serieplan

10. Känslighetsanalys

Löpande peningsvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Enligt ekonomisk prognos								
Årsavgift, total	639 560	652 351	665 398	678 706	692 280	706 126	779 620	860 764
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	295	301	307	313	319	326	360	397
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 %								
Årsavgift, totalt	830 344	846 951	863 890	881 168	898 791	916 767	1 012 185	1 117 534
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	383	391	398	406	415	423	467	515
Enligt ekonomisk prognos men inflation +1%								
Årsavgift, totalt	639 560	658 747	678 509	698 864	719 830	741 425	859 515	996 414
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	295	304	313	322	332	342	396	460



För Bostadsrättsföreningen Barkeriet

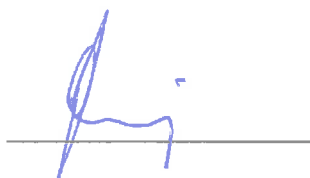
Denna ekonomiska plan har upprättats av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Barkeriet (organisationsnummer 769634- 1192) per den 25 maj 2018.



John Hunter



Sofia Åkerblad



Alexandre Young Shing

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Barkeriet*, daterad 2018-05-25, organisationsnummer 769634-1192, får härmed avge följande intyg.

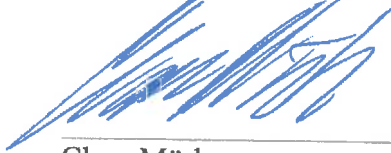
De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

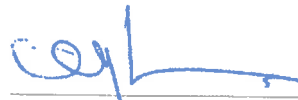
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

Stockholm 2018-06-01



Claes Mörk
Jur.kand.



Alf Larsson
Byggnadsing.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Kostnadskalkyl, daterad 2017-04-25
Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation
Beräkning taxeringsvärde
Bygglov, Nacka kommun
Fasad- och planritningar
Situationsplan
Aktieöverlåtelseavtal samt revers 2017-03-12
Köpebrev, 2017-03-17
Totalentreprenadkontrakt, Propio Fastigheter AB, 2017-08-01
Bankoffert, Danske Bank, 2018-05-23
Garanti och utfästelse, Propio Holding AB, 2018-04-15

