

# **EKONOMISK PLAN**

**för**

## **Bostadsrättsföreningen Soldaten 14-16 i Nacka**

**Nacka kommun**

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna och ekonomiska förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för fastighetens förvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Föreningens årliga kostnader
- F. Föreningens årliga intäkter
- G. Sammanställning insats, upplåtelse- och årsavgifter
- H. Sammanställning anskaffningsvärde
- I. Sammanställning resultatprognos och kassaflöde
- J. Särskilda bestämmelser
- I. Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys år 1-16
- L. Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Soldaten 14-16 i Nacka (kallad Föreningen) som ansökt om registrering och registrerats hos Bolagsverket 2017-03-08 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningens org. nummer är 769634-1374.

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 förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden. Beräkningen av Föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på, vid planens upprättande, kända förhållanden och fakta.

Fastigheterna Lännersta 1:910 och Lännersta 1:911 i Nacka (kallad Fastigheten) ägs med lagfart av Nacka Marken AB, org. nummer 559085-6844. Nacka Marken AB ägs till 70% av Stråbergs Fastigheter AB, org. nummer 559084-7801 och till 30% av Old Holding AB, org nr 556877-7451.

Föreningen har förvärvat Stråbergs Fastigheter AB av säljarna Stjärnklockan AB, org.nr 556986-5438 och Mats Loberg konsult och förvaltning AB, org. nr 556656-0792. Föreningen har även förvärvat innehavet av Nacka Marken AB av säljaren Old Holding AB, org. nummer 556877-7451. Säljande bolag kallas fortsättningsvis gemensamt för Säljaren.

Föreningen avser sälja Fastigheten vidare från Nacka Marken AB till Föreningen för skattemässigt restvärde med tillträdesdag den 1 juni 2018. Överlåtelsen sker med stöd av 23 kap inkomstskattelagen (underprisöverlåtelse) och villkoren bedöms vara uppfyllda för att undvika uttagsbeskattning. Skulle överlåtelsen innebära annan slutlig skattebelastning efter beslut hos Skatteverket avser Säljaren ersätta Föreningen för sådan skattekostnad. Efter överlåtelsen likvideras Nacka Marken AB och Stråbergs Fastigheter AB på Säljarens bekostnad.

Föreningen har erhållit bygglov på Fastigheten den 14 augusti 2017, i enlighet med gällande detaljplan, för nyproduktion av 18 lägenheter uppdelat på två huvudbyggnader. Därutöver två separata komplementbyggnader och ett cykelförråd.

Nacka Marken AB har tecknat entreprenadavtal för nybyggnation på Fastigheten med Hjärtevadshus AB, org. nummer 556232-9135. Garantier erhålls enligt ABT 06. Hjärtevadshus AB har tecknat fullgörandeförsäkring hos Gar-Bo Försäkrings AB för entreprenaden. Garantierna från entreprenaden har överlåtits från Nacka Marken AB till Föreningen.

Nacka Marken AB har tecknat entreprenadavtal gällande grundarbeten och komplementbyggnader med Garantipunkten AB, org. nummer 556979-5874. Garantier erhålles enligt ABT06. Dessa arbeten har slutbesiktigats och godkänts per 2018-04-11. Garantierna från entreprenaden har överlåtits från Nacka Marken AB till Föreningen.

Föreningen har träffat förhandsavtal på grundval av intygsgiven kostnadskalkyl per 2017-03-29. Eventuella lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt senast den 31 december 2018 ska Säljaren förvärva till den insats och upplåtelseavgift som följer av denna ekonomiska plan. Säljaren garanterar därutöver hyrorna under år 2018 för komplementbyggnaderna tillhörande Föreningen.

Upplåtelse av bostadsrätter sker efter att slutbevis på entreprenaden erhållits av Föreningen, att köpebrevet undertecknats på tillträdesdagen för Fastigheten, att den slutliga kostnaden redovisats på föreningsstämma samt att ekonomisk plan registrerats av Bolagsverket. Inflyttning beräknas ske under juni 2018.

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad då den tas i anspråk.

Som underlag för ekonomisk plan har använts befintliga handlingar från bostadsrättsföreningen, entreprenadbeskrivning och från myndigheter. Planen är upprättad i maj 2018.

## EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Den ekonomiska planen är upprättad med förutsättningen att Bostadsrättsföreningen Soldaten i Nacka 14-16 är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening. Beräkningsgrund i planen avser kalenderår 2018.

Förvärvet avser fastigheterna Lännersta 1:910 och Lännersta 1:911 i Nacka. Nyproduktion av två huvudbyggnader innehållande totalt 18 stycken lägenheter, två stycken komplementbyggnader samt cykelförråd. Entreprenadernas kontraktssummor uppgår till 19 441 800 kr inklusive moms.

Totalt uppgår Föreningens förvärvs- och entreprenadkostnader till 46 597 760 kr inklusive kassa. Redovisade kostnader för förvärv och entreprenad, enligt pkt C, avser slutliga kostnader i samband med förvärv.

Nuvarande taxeringsvärde (2017) uppgår till totalt 4 269 000 kr, varav byggnad 402 000 kr och mark 3 867 000 kr. Uppskattat taxeringsvärde (2018) enligt Skatteverkets beräkningsmodell uppgår till 11 185 000 kr, varav byggnad 8 800 000 kr och mark 2 385 000 kr efter genomförd nyproduktion. Kommunal avgift för nybyggda bostäder utgår ej de första femton åren. Omtaxering sker 2018.

Byggnaderna är nyproducerade och något renoveringsbehov bör inte föreligga inom de närmaste fem åren. Enligt stadgar avsätts ett belopp motsvarande minst 0,2 % av fastighetens taxeringsvärde alternativt enligt kommande underhållsplan. Styrelsen har valt att avsätta 0,3% av fastighetens uppskattade taxeringsvärde (2018) i ineliggande plan.

Bostadsrättsföreningen redovisar enligt god redovisningssed. Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999-1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte dess likviditet. Föreningen avser tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Underlag för avskrivning är 36 622 288 kronor vid kalkylens upprättande. Underlaget för avskrivning beräknas till ca 79 % av köpeskillingen, motsvarande taxeringsvärde för byggnad i förhållande till totalt uppskattat taxeringsvärde.

Skattemässigt värde för fastigheten beräknas uppgå till 33 826 900 kr vid förvärvet, fördelat på 23 926 900 kr för byggnad och 9 900 000 kr för mark. För det fall Föreningen i framtiden väljer att avyttra Fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet tillsammans med slutliga entreprenadkostnader ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Driftkostnaderna grundas på kända förhållanden och fakta samt erfarenhetstal med hänsyn till vad som är normalt för hustypen. Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är; hushållsel, uppvärmning, varmvatten, gemensam städning och trädgårdsskötsel. Dessa kostnader uppskattas enligt schablon till 200 kr/kvm/år.

Föreningen innehar två komplementbyggnader som avses hyras ut till medlemmarna för initialt totalt 2 500 kr i månaden per styck för användning som gäststuga för tillfälligt besökande, extra förråd och utrymme, tränings- och motionsrum m.m. Användning sker enligt kösystem och debitering som en tillkommande kostnad utöver månadsavgiften.

I samband med Föreningens tillträde till Fastigheten avses nya hypotekslån upptas enligt finansieringsplanen, avsnitt D. Valda löptider och uppdelning i olika lånedelar kan av styrelsen komma att ändras om förutsättningarna anses mer fördelaktiga. Amorteringar sker enligt årlig plan med 1 % av kapitalskulden.

Föreningens redovisade utgifter och utbetalningar fördelas på årsavgifterna. Tillkommer kostnad för av bostadsrättshavaren vald service såsom exempelvis bostadsrättsförsäkring, bredband, TV-avgift etc. Andelstal beräknas utifrån faktorer såsom läge, yta, rum samt andra kvaliteter såsom balkong, uteplats etc. Årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Fastighetsbeteckning     | Nacka Lännersta 1:910 och Nacka Lännersta 1:911  |
| Taxeringsvärde           | Totalt taxeringsvärde (2017) för fastigheterna är 4 269 000 kr, varav byggnadsvärde 402 000 kr och mark 3 867 000 kr.  |
| Tomtareal                | 3 230 kvm, varav Nacka Lännersta 1:910 med 1 700 kvm och Nacka Lännersta 1:911 med 1 530 kvm.  |
| Ägarstatus               | Äganderätt   |
| Planförhållanden         | Detaljplan nr 377 med laga kraft 2005-12-15.<br>Delområde för andra anm: naturreservat akt 00182k-2011/71  |
| Andel i samfällighet     | Inga noteringar  |
| Rättigheter/Skyldigheter | Officialservitut Akt: 01-BOO-579.2<br>Avtalsservitut Akt: 01-IM8-76/7201.1<br>Officialservitut Akt: 01-BOO-579.1<br>Avtalsservitut Akt: 01-IM8-18/373.1<br>Avtalsservitut Akt: 01-IM8-38/891.1<br>Avtalsservitut Akt: 01-IM8-32/2.2<br>Avtalsservitut Akt: 01-IM8-18/519.1<br>Avtalsservitut Akt: 01-IM8-35/2619B.1<br>Avtalsservitut Akt: 01-IM8-18/387.2<br>Avtalsservitut Akt: 01-IM8-31/196.1<br>Avtalsservitut Akt: 01-IM8-27/174.1<br>Avtalsservitut Akt: 01-IM8-35/96.1 |
| Äldre förhållande        | L81/4073   |
| <b>BYGGNAD</b>           | Nyproduktion av 18 lägenheter uppdelat på två huvudbyggnader.<br>Två komplementbyggnader. Cykelförråd.   |
| Uthyrningsbar area       | 18 bostäder om 592+22 kvm. Tillkommande area med två komplementsbyggnader om totalt 42 kvm golvyta.  |
| Nybyggnadsår             | 2017-2018  |
| Uppvärmning              | Vattenburen värme med frånluftsvärmepump i huvudbyggnader,<br>golvvärme i bottenvåning och mellenvåning, radiatorer på övre plan.<br>Luft/luftvärmepump i komplementbyggnader, värmeslingor i badrum.  |
| Byggnadssätt             | Bjälklag och stomme i trä. Yttervägg med stående/liggande panel.<br>Betongtakpannor. Mekanisk frånluft i kök och våtutrymmen.  |
| Vatten/avlopp            | Ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät.   |
| Materialbeskrivning      | Se materialbeskrivning.  |
| Lägenhetsbeskrivning     | Se lägenhetsbeskrivning.   |
| Upplåtna ytor            | Areauppgifter enligt arkitektritningar.  |

### C. UTBETALNINGAR OCH KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV

|                                 |            |                   |
|---------------------------------|------------|-------------------|
| Förvärv och entreprenad         | 46 046 993 | 46 046 993        |
| Övriga kostnader                |            |                   |
| Lagfartskostnader*              | 500 767    |                   |
| Pantbrevskostnader              | 0          |                   |
| Reparationsfond                 | 0          |                   |
| Kassa                           | 50 000     |                   |
|                                 |            | 550 767           |
| Totala avsättningar för förvärv |            | <b>46 597 760</b> |

### D. FINANSIERINGSPLAN

|                                 |            |       |                   |
|---------------------------------|------------|-------|-------------------|
| Befintliga lån                  |            | Inga  |                   |
| Nya lån                         |            |       |                   |
| Hypotekslån                     | Rörlig     | 2,00% | 2 425 920         |
|                                 | Ränta 2 år | 3,25% | 2 425 920         |
|                                 | Ränta 5 år | 4,50% | 2 425 920         |
|                                 |            | 3,25% |                   |
|                                 |            |       | 7 277 760         |
| Summa insatser                  |            |       | 32 094 958        |
| Upplåtelseavgift                |            |       | 7 225 042         |
|                                 |            |       | 39 320 000        |
| Totala skulder och eget kapital |            |       | <b>46 597 760</b> |

\* Beräknat på uppskattat skattemässigt värde om 33 326 133 kr.

**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER  
OCH UTBETALNINGAR**

2018

Finansieringsnetto

|                |         |         |
|----------------|---------|---------|
| Räntekostnader | 236 000 |         |
| Amortering     | 73 000  |         |
|                |         | 309 000 |

Avsättning underhållsplan 33 555

Driftkostnader

|                                  |        |         |
|----------------------------------|--------|---------|
| Förvaltningskostnader            | 25 000 |         |
| Fastighetsskötsel & reparationer | 5 000  |         |
| Gemensam elförbrukning           | 5 000  |         |
| Vatten och avlopp                | 32 000 |         |
| Värme                            | 8 000  |         |
| Ventilation                      | 0      |         |
| Sophämtning                      | 18 000 |         |
| Städning                         | 0      |         |
| Försäkring                       | 15 000 |         |
| Övrigt                           | 10 000 |         |
|                                  |        | 118 000 |

Fastighetsskatt och kommunal avgift utgår med 0

Summa kostnader och utbetalningar **460 555**

**F. FÖRENINGENS INTÄKTER**

Hyror

|                        |        |        |
|------------------------|--------|--------|
| lägenheter hyresrätter | 0      |        |
| komplementsbyggnader   | 60 000 |        |
|                        |        | 60 000 |

Årsavgifter

|            |         |         |
|------------|---------|---------|
| lägenheter | 400 555 |         |
|            |         | 400 555 |

Summa intäkter **460 555**

## G. SAMMANSTÄLLNING UPPLÄTELSE- OCH ÅRSavgIFTER

Lämnarsta 1:910 & 1:911  
Soldatvägen 14-16, NackaInsatser 32 094 958  
Årsavgifter 400 555  
Hyresintäkter 60 000

| Lgh nr       | Plan | Lgh boyta (m <sup>2</sup> ) | Lgh boyta (m <sup>2</sup> ) | Lghenhetstyp     | Andelstal insats (%) | Insats (kr)       | Upplåtelseavgift (kr) | Insats och upplåtelseavgift |          | Årsavgift      |        | Andelstal årsavgift (%) | Månadsavgift per m <sup>2</sup> och år |
|--------------|------|-----------------------------|-----------------------------|------------------|----------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------------|----------|----------------|--------|-------------------------|--|
|              |      |                             |                             |                  |                      |                   |                       | (kr)                        | (kr/kvm) | (kr)           | kr/mån |                         |  |
| 1            | I    | 20                          |                             | I rum kök bad&wc | 4,057                | 1 302 101         | 287 899               | 1 590 000                   | 79 500   | 16 251         | 1 354  | 4,057                   | 813                                    |
| 2            | I    | 20                          |                             | I rum kök bad&wc | 4,057                | 1 302 101         | 237 899               | 1 540 000                   | 77 000   | 16 251         | 1 354  | 4,057                   | 813                                    |
| 3            | I    | 20                          |                             | I rum kök bad&wc | 4,057                | 1 302 101         | 287 899               | 1 590 000                   | 79 500   | 16 251         | 1 354  | 4,057                   | 813                                    |
| 4            | I    | 20                          |                             | I rum kök bad&wc | 4,057                | 1 302 101         | 147 899               | 1 450 000                   | 72 500   | 16 251         | 1 354  | 4,057                   | 813                                    |
| 5            | I    | 20                          |                             | I rum kök bad&wc | 4,057                | 1 302 101         | 97 899                | 1 400 000                   | 70 000   | 16 251         | 1 354  | 4,057                   | 813                                    |
| 6            | I    | 20                          |                             | I rum kök bad&wc | 4,057                | 1 302 101         | 147 899               | 1 450 000                   | 72 500   | 16 251         | 1 354  | 4,057                   | 813                                    |
| 7            | 2    | 58                          | 4                           | 2 rum kök bad&wc | 8,521                | 2 734 716         | 855 284               | 3 590 000                   | 61 897   | 34 130         | 2 844  | 8,521                   | 588                                    |
| 8            | 2    | 60                          | 3                           | 2 rum kök bad&wc | 8,616                | 2 765 443         | 694 557               | 3 460 000                   | 57 667   | 34 514         | 2 876  | 8,616                   | 575                                    |
| 9            | 2    | 58                          | 4                           | 2 rum kök bad&wc | 8,521                | 2 734 716         | 855 284               | 3 590 000                   | 61 897   | 34 130         | 2 844  | 8,521                   | 588                                    |
| 10           | I    | 20                          |                             | I rum kök bad&wc | 4,057                | 1 302 101         | 287 899               | 1 590 000                   | 79 500   | 16 251         | 1 354  | 4,057                   | 813                                    |
| 11           | I    | 20                          |                             | I rum kök bad&wc | 4,057                | 1 302 101         | 237 899               | 1 540 000                   | 77 000   | 16 251         | 1 354  | 4,057                   | 813                                    |
| 12           | I    | 20                          |                             | I rum kök bad&wc | 4,057                | 1 302 101         | 287 899               | 1 590 000                   | 79 500   | 16 251         | 1 354  | 4,057                   | 813                                    |
| 13           | I    | 20                          |                             | I rum kök bad&wc | 4,057                | 1 302 101         | 147 899               | 1 450 000                   | 72 500   | 16 251         | 1 354  | 4,057                   | 813                                    |
| 14           | I    | 20                          |                             | I rum kök bad&wc | 4,057                | 1 302 101         | 97 899                | 1 400 000                   | 70 000   | 16 251         | 1 354  | 4,057                   | 813                                    |
| 15           | I    | 20                          |                             | I rum kök bad&wc | 4,057                | 1 302 101         | 147 899               | 1 450 000                   | 72 500   | 16 251         | 1 354  | 4,057                   | 813                                    |
| 16           | 2    | 58                          | 4                           | 2 rum kök bad&wc | 8,521                | 2 734 716         | 855 284               | 3 590 000                   | 61 897   | 34 130         | 2 844  | 8,521                   | 588                                    |
| 17           | 2    | 60                          | 3                           | 2 rum kök bad&wc | 8,616                | 2 765 443         | 694 557               | 3 460 000                   | 57 667   | 34 514         | 2 876  | 8,616                   | 575                                    |
| 18           | 2    | 58                          | 4                           | 2 rum kök bad&wc | 8,521                | 2 734 716         | 855 284               | 3 590 000                   | 61 897   | 34 130         | 2 844  | 8,521                   | 588                                    |
| <b>SUMMA</b> |      | <b>592</b>                  | <b>22</b>                   |                  | <b>100,000</b>       | <b>32 094 958</b> | <b>7 225 042</b>      | <b>39 320 000</b>           |          | <b>400 555</b> |        | <b>100,000</b>          |  |

| Kompl. Byggnad | Golvytta  | Andelstal    | Insats   | Upplåtelseavgift | Insats och upplåtelseavgift | Hyror         | Andelstal    |       |
|----------------|-----------|--------------|----------|------------------|-----------------------------|---------------|--------------|-------|
| 1              | 21        | 0,000        | 0        | 0                | 0                           | 30 000        | 0,000        | 1 429 |
| 2              | 21        | 0,000        | 0        | 0                | 0                           | 30 000        | 0,000        | 1 429 |
| <b>SUMMA</b>   | <b>42</b> | <b>0,000</b> | <b>0</b> | <b>0</b>         | <b>0</b>                    | <b>60 000</b> | <b>0,000</b> |       |

\* Komplementsbyggnaderna uthyres till de egna medlemmarna som tillfällig gäststuga, förråd eller motsvarande. Ej permanentboende.

**H. SAMMANSTÄLLNING ANSKAFFNINGSVÄRDE**

|  | <b>Belopp i kronor</b> | <b>Nyckeltal</b>    |
|--|------------------------|---------------------|
| Anskaffningsvärde<br>varav:                |                        |                     |
| Köpeskilling fastighet indirekt förvärv    | 26 605 193             | 44 941 per kvm BOA  |
| Entreprenad nyproduktion*                  | 19 441 800             | 32 841 per kvm BOA* |
| Lagfart                                    | 500 767                |                     |
| Pantbrev                                   | 0                      |                     |
| Föreningsbildning                          | 0                      |                     |
| Kassa                                      | 50 000                 |                     |
| <b>Summa total<br/>anskaffningsutgift</b>  | <b>46 597 760</b>      |                     |
| Kända underhålls- och<br>investeringsbehov | 0                      |                     |
| <b>Finansiering</b>                        |                        |                     |
| Insatser och<br>upplåtelseavgifter         | 39 320 000             | 66 419 per kvm BOA  |
| Nytt föreningslån                          | 7 277 760              | 12 294 per kvm BOA  |
| <b>Summa finansiering</b>                  | <b>46 597 760</b>      |                     |
|  | <b>Area</b>            |                     |
| Bostadsarea                                | 592                    | 78 712 per kvm BOA  |
| Lokalarea                                  | 0                      | 0 per kvm LOA       |
| <b>Total area</b>                          | <b>592</b>             |                     |

\* I entreprenadkostnader ingår byggnation av två komplementbyggnader, vilka inte ingår i BOA eller LOA



**I. SAMMANSTÄLLNING RESULTATPROGNOS OCH KASSAFLÖDE**

|   | <b>Belopp i kronor</b> | <b>Nyckeltal</b> |                 |
|---|------------------------|------------------|-----------------|
| <b>Resultatprognos år 1</b>                       |                        |                  |                 |
| Årsavgifter                                       | 400 555                | 677              | per kvm BOA     |
| Hysesintäkter/bostad                              | 0                      |                  |                 |
| Övriga intäkter, komplementsbyggnad               | 60 000                 | 101              | per kvm BOA     |
| <b>Summa intäkter</b>                             | <b>460 555</b>         | <b>778</b>       | per kvm BOA+LOA |
| Driftskostnader                                   | 113 000                | 191              | per kvm BOA     |
| Löpande reparationer och underhåll                | 5 000                  | 8                | per kvm BOA     |
| Övriga externa kostnader, fastighetsskatt, avgäld | 0                      | 0                | per kvm BOA     |
| Avskrivningar                                     | 366 223                | 619              | per kvm BOA     |
| Räntenetto  | 236 000                | 399              | per kvm BOA     |
| <b>Summa kostnader</b>                            | <b>720 223</b>         |                  |                 |
| <b>Årets resultat *</b>                           | <b>-259 668</b>        |                  |                 |
| Avsättning underhållsfond                         | 33 555                 | 57               | per kvm BOA     |
| <b>Kassaflödesprognos år 1</b>                    |                        |                  |                 |
| Summa intäkter                                    | 460 555                |                  |                 |
| Summa kostnader                                   | 720 223                |                  |                 |
| Återföring avskrivningar                          | 366 223                |                  |                 |
| Kassaflöde från löpande drift                     | 106 555                | 180              | per kvm BOA     |
| Amorteringar                                      | 73 000                 | 123              | per kvm BOA     |
| Investeringar                                     | 0                      |                  |                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                           | <b>33 555</b>          |                  |                 |
|   | <b>Area</b>            |                  |                 |
| Bostadsarea                                       | 592                    |                  |                 |
| Lokalarea   | 0                      |                  |                 |
| <b>Total area</b>                                 | <b>592</b>             |                  |                 |

\* Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Föreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

**J.****SÄRSKILDA BESTÄMMELSER**

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs även en årsavgift som motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter samt dess avsättning till fonder.
- 2 Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på bostadsrättsinnehavaren att teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- 4 Bostadsrättshavaren skall teckna eget abonnemang för el.
- 5 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
- 6 Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma.
- 7 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

Nacka 2018 – 05 - 04

.....  
Peter Strähle

.....  
Hans Regnestam

.....  
Mats Loberg

## K. Ekonomisk prognos och Kärsnighetsanalys år 1-16

Ekonomisk prognos år 1-16

|   | 2018            | 2019            | 2020            | 2021            | 2022            | 2023            | 2024            | 2025            | 2026            | 2027            | 2028            | 2029            | 2033            | NYCKELTAL år 16    |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------|
| <b>Föreningens årliga utgifter och kostnader</b>  |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                    |
| Kapitalkostnader                                  |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                    |
| Lånebelopp  | 7 277 760       | 7 204 760       | 7 131 761       | 7 058 761       | 6 985 762       | 6 912 762       | 6 839 762       | 6 766 763       | 6 693 763       | 6 620 764       | 6 547 764       | 6 474 764       | 6 182 766       | 10 444 per kvm BOA |
| Räntor  | 236 000         | 234 155         | 231 782         | 229 410         | 227 037         | 224 665         | 222 292         | 219 920         | 217 547         | 215 175         | 212 802         | 210 430         | 200 940         | 339 per kvm BOA    |
| Amortering  | 73 000          | 73 000          | 73 000          | 73 000          | 73 000          | 73 000          | 73 000          | 73 000          | 73 000          | 73 000          | 73 000          | 73 000          | 73 000          | 123 per kvm BOA    |
| Drifkostnader                                     | 118 000         | 120 360         | 122 767         | 125 223         | 127 727         | 130 282         | 132 887         | 135 545         | 138 256         | 141 021         | 143 841         | 146 718         | 158 812         | 268 per kvm BOA    |
| Fastighetsskatt och kommunal avg                  | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 24 066          | 41 per kvm BOA     |
| Tomträttsavgäld                                   | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0 per kvm BOA      |
| <b>Summa utgifter</b>                             | 427 000         | 427 514         | 427 549         | 427 632         | 427 764         | 427 946         | 428 179         | 428 464         | 428 803         | 429 195         | 429 643         | 430 148         | 456 818         | 772 per kvm BOA    |
| Avskrivningar                                     | 366 223         | 366 223         | 366 223         | 366 223         | 366 223         | 366 223         | 366 223         | 366 223         | 366 223         | 366 223         | 366 223         | 366 223         | 366 223         | 619 per kvm BOA    |
| Avsättning underhåll                              | 33 555          | 34 226          | 34 911          | 35 609          | 36 321          | 37 047          | 37 788          | 38 544          | 39 315          | 40 101          | 40 903          | 41 721          | 45 161          | 76 per kvm BOA     |
| <b>Summa utgifter och avsättningar</b>            |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                    |
| <b>Årliga kostnader</b>                           | <u>826 778</u>  | <u>827 963</u>  | <u>828 683</u>  | <u>829 464</u>  | <u>830 308</u>  | <u>831 216</u>  | <u>832 190</u>  | <u>833 231</u>  | <u>834 341</u>  | <u>835 520</u>  | <u>836 770</u>  | <u>838 092</u>  | <u>868 201</u>  | 1 467 per kvm BOA  |
| <b>Föreningens årliga inkomster och intäkter</b>  |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                    |
| Hyror komplementbyggnader                         | 60 000          | 60 000          | 60 000          | 63 000          | 63 000          | 63 000          | 66 150          | 66 150          | 66 150          | 69 458          | 69 458          | 69 458          | 76 577          | 129 per kvm BOA    |
| Ränteintäkter                                     | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0 per kvm BOA      |
| Årsavgifter medlemmar                             | 400 555         | 401 740         | 402 460         | 400 241         | 401 085         | 401 993         | 399 817         | 400 858         | 401 968         | 399 839         | 401 089         | 402 412         | 425 402         | 719 per kvm BOA    |
| <b>Summa årliga intäkter</b>                      | <u>460 555</u>  | <u>461 740</u>  | <u>462 460</u>  | <u>463 241</u>  | <u>464 085</u>  | <u>464 993</u>  | <u>465 967</u>  | <u>467 008</u>  | <u>468 118</u>  | <u>469 297</u>  | <u>470 547</u>  | <u>471 869</u>  | <u>501 979</u>  | 848 per kvm BOA    |
| <b>Resultat innan avskrivningar</b>               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0 per kvm BOA      |
| <b>Resultat efter avskrivningar</b>               | <u>-366 223</u> | <u>-366 223</u> | <u>-366 223</u> | <u>-366 223</u> | <u>-366 223</u> | <u>-366 223</u> | <u>-366 223</u> | <u>-366 223</u> | <u>-366 223</u> | <u>-366 223</u> | <u>-366 223</u> | <u>-366 223</u> | <u>-366 223</u> | -619 per kvm BOA   |
| Räntebärande, genomsnittsränta enl. kostnadsräkyl |                 |                 | 3.25%           |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                    |
| Inflationsantagande                               |                 |                 | 2.00%           |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                    |
| Hyrreförhandlingar bostadsägenheter               |                 |                 | 0.00%           |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                    |

I prognosen har inte ränteintäkter upptagits. I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva att ske, kostar varje 100 tkr i dagens ränteläge 5,49 kr/kvm i ökade årsavgifter. Samma relation gäller om föreningen löser lån.

## K. Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys år 1-16

Observera att nedanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

### Känslighetsanalys

| År   | 2018    | 2019    | 2020    | 2021    | 2022    | 2023    | 2024    | 2025    | 2026    | 2027    | 2028    | 2029    | 2033    | NYCKELTAL år 16 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------------|
| Årsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1) med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntnivå med | 400 555 | 401 740 | 402 460 | 400 241 | 401 085 | 401 993 | 399 817 | 400 858 | 401 968 | 399 839 | 401 089 | 402 412 | 425 402 | 719 per kvm BOA |
| <b>Årsavgifter om:</b>   |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |                 |
| Dagens inflationsnivå och  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |                 |
| 1. Dagens genomsnittsräntnivå + 1 %  | 473 859 | 473 788 | 473 777 | 470 828 | 470 942 | 471 121 | 468 215 | 468 526 | 468 905 | 466 047 | 466 567 | 467 159 | 487 229 | 823 per kvm BOA |
| 2. Dagens genomsnittsräntnivå - 1 %  | 328 304 | 329 693 | 331 142 | 329 653 | 331 227 | 339 436 | 331 420 | 333 191 | 335 030 | 333 632 | 335 611 | 337 664 | 363 574 | 614 per kvm BOA |
| Dagens räntnivå och  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |                 |
| 1. Dagens inflationsnivå + 1 %   | 401 735 | 402 944 | 403 687 | 401 493 | 402 362 | 403 296 | 401 146 | 402 214 | 403 350 | 401 249 | 402 528 | 403 879 | 427 230 | 722 per kvm BOA |
| 2. Dagens inflationsnivå - 1 %   | 399 375 | 400 537 | 401 232 | 398 988 | 399 808 | 400 691 | 398 489 | 399 503 | 400 585 | 398 429 | 399 651 | 400 944 | 423 573 | 715 per kvm BOA |
| Dagens genomsnittsräntnivå   |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |                 |
| Dagens inflationsnivå  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |                 |

|       |
|-------|
| 3,25% |
| 2,00% |

Gäller driftkostnader, taxeringsvärde, och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.

## K. Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys år 1-16

Observera att nedanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

### Kassaflödesprognos

| År  | 2018    | 2019    | 2020    | 2021    | 2022    | 2023    | 2024    | 2025    | 2026    | 2027    | 2028    | 2029    | 2033    | NYCKELTAL år 16   |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------------------|
| Summa intäkter  | 460 555 | 461 740 | 462 460 | 463 241 | 464 085 | 464 993 | 465 967 | 467 008 | 468 118 | 469 297 | 470 547 | 471 869 | 501 979 | 848 per kvm BOA   |
| Summa kostnader exklusive amorteringar och avsättning till underhållsfond | 720 223 | 720 738 | 720 772 | 720 855 | 720 987 | 721 169 | 721 402 | 721 688 | 722 026 | 722 419 | 722 867 | 723 371 | 750 041 | 1 267 per kvm BOA |
| Aterföring avskrivningar  | 366 223 | 366 223 | 366 223 | 366 223 | 366 223 | 366 223 | 366 223 | 366 223 | 366 223 | 366 223 | 366 223 | 366 223 | 366 223 | 619 per kvm BOA   |
| Kassaflöde från löpande drift   | 106 555 | 107 226 | 107 910 | 108 608 | 109 321 | 110 047 | 110 788 | 111 544 | 112 315 | 113 101 | 113 903 | 114 721 | 118 160 | 200 per kvm BOA   |
| Amorteringar  | 73 000  | 73 000  | 73 000  | 73 000  | 73 000  | 73 000  | 73 000  | 73 000  | 73 000  | 73 000  | 73 000  | 73 000  | 73 000  | 123 per kvm BOA   |
| Investeringar   | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0 per kvm BOA     |
| <b>Summa kassaflöde efter amorteringar</b>                                | 33 555  | 34 226  | 34 911  | 35 609  | 36 321  | 37 047  | 37 788  | 38 544  | 39 315  | 40 101  | 40 903  | 41 721  | 45 161  | 76 per kvm BOA    |
| Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar i rörelsekapital            | 33 555  | 67 781  | 102 692 | 138 301 | 174 622 | 211 669 | 249 457 | 288 002 | 327 317 | 367 418 | 408 321 | 450 043 | 625 441 | 1 056 per kvm BOA |
| Avskrivningar + avsättning till underhållsfond                            | 399 778 | 400 449 | 401 133 | 401 832 | 402 544 | 403 270 | 404 011 | 404 767 | 405 538 | 406 324 | 407 126 | 407 944 | 411 383 | 693 per kvm BOA   |

Dagens genomsnittsräntenivå

Dagens inflationsnivå

|       |
|-------|
| 3,25% |
| 2,00% |

Gäller driftkostnader, taxeringsvärde, och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.