

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Kummelnäs 15 Velmasund Södra Nacka Kommun



Den ekonomiska planen har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar.
- B. Beskrivning av fastigheten.
- C. Kostnader för föreningens fastighet
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader.
- F. Redovisning av lägenheterna
- G. Känslighetsanalys/ Ekonomisk prognos.
- H. Nyckeltal
- I. Underhållsplan
- J. Särskilda förhållanden.

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kummelnäs 15 Velmasund Södra 769642-6381, i Nacka kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2024-10-02, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en s k äkta bostadsrättsförening).

Upplåtelsen av bostadsrätterna beräknas ske så snart ekonomisk plan registrerats, dock senast december 2025.

Inflyttning beräknas ske kv 3-4 2025.

Borohus AB svarar under sex månader efter godkänd slutbesiktning för de årsavgifter samt övriga kostnader som belöper sig på de lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt.

Eventuellt osålda bostäder förvärvas av Borohus AB senast sex månader efter godkänd slutbesiktning. Borohus AB är totalentreprenör enl ABT06.

Föreningen har förvärvat fastigheterna Nacka Velmasund 14:68, 14:141, 14:97, 14:83 och 14:158 genom förvärv av Boro Kummelnäs 3 Fastighets AB, orgnr 559493-1635 som är ett helägt dotterbolag till Boro Kummelnäs 1 Holding AB, 559280-3554

Bostadsrättsföreningen ska bebygga området med totalt 15 bostäder. Totalkostnaden enligt bostadsrättsföreningens kostnadskalkyl uppgår till 78 425 000 kr inklusive köpet av aktierna i Boro Kummelnäs 3 Fastighets AB, orgnr 559493-1635.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Latent skatt uppgår till 3 543 924 kr.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader m.m grundar sig på bedömningar gjorda i mars 2025. Underhållskostnader bygger på att medlemmar gör en del av det yttre underhållet själva.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Nacka Velmasund 14:68, 14:141, 14:97, 14:83 och 14:158, i Nacka kommun.
Adress:	Åbroddsvägen 24-25, 132 50 Saltsjö-Boo
Areal:	6032kvm
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Nacka kommun 2023-12-06 samt 2024-10-21
Antal byggnader:	5 Parhus och 5 minivillor
Antal lägenheter:	15
Antal lokaler:	0
BOA (m2):	1457 m2. Ytor är uppmätta på ritning.
LOA (m2)	0

Byggnadernas utformning

Byggnaderna är så placerade att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

Gemensamma anordningar

VA är anslutet till kommunalt va-nät

Pumpstationer för VA

Elabbonemang med undermätare i respektive lgh

Gemensamma utrymmen

Saknas

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Platta på mark
Stomme	Prefabricerade storblock i trä.
Yttervägg	Prefabricerade storblock i trä med träfasad.
Yttertak	Papp
Balkong/altan	Tryckimpregnerad trall på tryckimpregnerade bjälkar
Fönster	Utvändigt aluminiumbeklädda fönster
Ytterdörr	Entrédörr i trä från Nordan eller likv.
Uppvärmnings-System	Via frånluftsvärmepump i resp parhuslägenhet och via luft/luftpump i studiohusen
Ventilation	Mekanisk frånluft med tilluft via fönster- eller väggventil.
Lägenhetsförråd	1 Förråd ingår till varje lägenhet.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Klinker	Målad gips	Målad gips	
Vardagsrum	Trägolv	Målad gips	Målad gips	
Kök	Trägolv	Målad gips	Målad gips	
Sovrum	Trägolv	Målad gips	Målad gips	
Bad	Klinker	Kakel	Målad gips	
WC	Klinker	Kakel	Målad gips	
Förråd	Betong	Obeh spån	Obeh gips	

Lägenheternas utformning, inredning och utrustning framgår av ritningar.
Bostadsrättsföreningens styrelse har ritningar tillgängligt.

Försäkringar

Föreningen tecknar fastighetsförsäkring från det datum entreprenaden blir godkänd.
Bostadsrättsinnehavaren bör teckna hemförsäkring.

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
2. Årsavgifter skall erläggas månadsvis i förskott.
3. Förbrukningsavgift för el debiteras bostadsrättshavaren direkt av leverantören eller i förekommande fall av förening. För den händelse att förbrukningsavgiften debiteras av föreningen till bostadsrättshavaren fördelas kostnaden med hjälp av undermätare eller per m2 BOA i det fall undermätare saknas.
4. Styrelsen har tagit fram en underhållsplan för de kommande 50 åren däri det bedöms att föreningen kommer att ha tillräckliga medel i kassa för att genomföra nödvändigt underhåll på byggnaderna under förutsättning att medlemmarna sköter sina stadgeenliga åtaganden gällande drift och underhåll.

C. FÖRSÄKRING.

Föreningen tecknar fastighetsförsäkring från det datum entreprenaden blir godkänd.

Bostadsrättshavaren bör teckna hemförsäkring.

D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV.

Köpeskilling fastighet	26 977 247 kr
Projektkomkostnader (lagfart, pantbrev,försäkringar,anslutningsavgifter m.m)	3 685 253 kr
Entreprenadavtal	47 687 500 kr
Rörelsekapital	75 000 kr
Summa kostnader	78 425 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnader är inte fastställt men preliminärt uppskattat till
Mark 16,5Mkr Byggnad 45 Mkr.

E. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGEN ÅRLIGA KOSTNADER.

Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastigheternas finansiering.

Lån	Belopp	Bindnings- tid	Räntesats	Ränte kostnad	Amortering	Kapital- kostnader
	- kr	1		- kr		- kr
	- kr	3		- kr		- kr
				- kr		- kr
Summa lån	- kr			- kr	- kr	- kr
Upplåtelseavgift Insatser						
Summa finansiering	78 425 000 kr					
Summa kostnader	78 425 000 kr			Summa kapitalkostnader		- kr

SUMMA NETTOKAPITALKOSTNADER ÅR 1

- kr

Efter 16år tillkommer fastighetsavgift som idag beräknas till ca 13 500kr/parhus.

Nettokapitalkostnader enligt föregående sida		- kr
Avsättning till reparationsfond för yttre underhåll	50 000 kr	
Summa	50 000 kr	50 000 kr

Driftkostnader inkl moms.		
Ekonomisk förvaltning och styrelsearbete.	25 000 kr	
Fastighetsskötsel.	10 000 kr	
Arvode till revisor	10 000 kr	
Vatten och avlopp (förbrukning vidarefaktureras till medlem)	- kr	
Uppvärmning, individuell mätning, betalas direkt av resp. bostadsrättshavare	- kr	
Elförbrukning, individuell mätning, betalas av resp. bostadsrättshavare	- kr	
Viss snöröjning, sandning mm.	10 000 kr	
Renhållning	60 000 kr	
Försäkringar och självrisker	20 000 kr	
Diverse och oförutsett	40 000 kr	
Intäkt el från bostadsrättshavare		
Summa driftkostnader./. intäkter	175 000 kr	175 000 kr
		- kr
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER		225 000 kr

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens area, kommer att bära sin del av föreningens utgifter, samt amorteringar och avsättningar. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje månad.

Årsavgift	225 000 kr	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	225 000 kr	

Lgh nr	Övrig yta m2	Yta BOA	Andels-tal	Total insats	Årsavgift	Årsavgift per månad
16		132,6	9,0978%	6 855 000 kr	20 470 kr	1 706 kr
17		132,6	9,0978%	6 855 000 kr	20 470 kr	1 706 kr
19		132,6	9,0978%	6 855 000 kr	20 470 kr	1 706 kr
20		132,6	9,0978%	6 855 000 kr	20 470 kr	1 706 kr
22		132,6	9,0978%	6 855 000 kr	20 470 kr	1 706 kr
23		132,6	9,0978%	6 855 000 kr	20 470 kr	1 706 kr
25		132,6	9,0978%	6 855 000 kr	20 470 kr	1 706 kr
26		132,6	9,0978%	6 855 000 kr	20 470 kr	1 706 kr
29		132,6	9,0978%	6 855 000 kr	20 470 kr	1 706 kr
30		132,6	9,0978%	6 855 000 kr	20 470 kr	1 706 kr
18		26,3	1,8045%	1 975 000 kr	4 060 kr	338 kr
21		26,3	1,8045%	1 975 000 kr	4 060 kr	338 kr
24		26,3	1,8045%	1 975 000 kr	4 060 kr	338 kr
27		26,3	1,8045%	1 975 000 kr	4 060 kr	338 kr
28		26,3	1,8045%	1 975 000 kr	4 060 kr	338 kr
0		1457,5	100,0%	78 425 000 kr	225 000 kr	
Total yta		1457,5				

Uppskattad kostnad som betalas direkt till leverantören av bostadsrätt (Alternativt sker betalningen via bostadsrättsföreningen.)

Beräknat för 1 st genomsnittlig bostadsrätt, avvikelser förekommer alltid beroende på familjemedlemmar, levnadssätt mm.

Ytan är uppskattad på ritning i ett tidigt skede av projektet och kan skilja sig något från verkligheten.

Uppskattad kostnad för hushållsel inkl till värme och VA

El 132m2 15000 per år

El attefallshus 5000kr per år

VA 11000kr/år för 133m2 och 5300kr/år för attefall.

Kostnad för TV och hemförsäkring är ej med i denna kalkyl.

Kostnad för internet ej med i denna kalkyl.

Föreningens medlemmar hanterar själva viss skötsel av utemiljö och underhåll.

5. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla bostaden jämte tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
6. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen.
7. Vid bostadsrättsföreningens likvidation skall föreningens tillgångar skiftas på sätt §16 föreningens stadgar föreskriver.
8. Det åligger styrelsen att noggrant bevaka förändringar i kostnadsläget och när omständigheterna så påkallar vidtaga de åtgärder som krävs för att föreningens ekonomi icke skall äventyras.
9. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
10. Sedan bostadsrättshavaren flyttat in i lägenheten skall bostadsrättshavare hålla lägenheten tillgänglig för utförande av efterarbeten (ex. avhjälpande av besiktningsanmärkningar). Beställaren eller bostadsrättshavaren äger ej rätt till någon ersättning på grund av sådana arbeten.
11. Säljaren ansvarar ej för arbeten som ombesörjts av bostadsrättshavaren eller bostadsrättsföreningen.
12. Driftkostnaderna i planen är preliminära och kapitalkostnaderna är beräknade med utgångspunkt från de marknadsräntor som gällde vid tidpunkten då planen upprättades. De slutgiltiga kapitalkostnaderna är beroende av ränteutvecklingen.
13. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån.

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KUMMELNÄS 15 VELMASUND SÖDRA
Nacka kommun

ORG NR 769642-6381

Mjöbäck den

.....

.....

.....