

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Vassviksvägen

Org. nr. 769634-6142

Registrerades av Bolagsverket 2018-08-22

EKONOMISK PLAN FÖR BRF VASSVIKSVÄGEN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA	2
1.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	4
1.4 Gemensamma anordningar	5
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	5
1.6 Försäkringar	6
1.7 Taxeringsvärde	6
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	6
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA	6
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	7
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	7
6. FINANSIERINGSPLAN	7
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	7
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	8
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	8
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	8
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.	9
8.1. NYCKELTAL	10
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	11
10. INTYG	12

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BRF VASSVIKSVÄGEN

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Vassviksvägen, org.nr 769634-6142, som registrerats hos Bolagsverket den 19 april 2017 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Byggnaderna ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

Bostadsrättsföreningens styrelse har upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna upplåtelseavtal.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

1.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Kummelnäs 1:761, 1:1176*, 1:866, 1:1181 *denna fastighet har enligt fastighetsutdrag ett strandnära läge		
Kommun:	Nacka		
Adress:	Vassviksvägen 6 och 8, Åkervägen 17 och 19, Saltsjö-Boo		
Upplåtelseform, fastighet:	Äganderätt		
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta Bostadsrättsförening		
Markareal:	4 930 kvm (totalt). Fördelning enligt följande:		
	<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Markareal</u>	<u>Adress</u>
	Kummelnäs 1:761	1 272 kvm	Vassviksvägen 6
	Kummelnäs 1:1176	1 218 kvm	Vassviksvägen 8
	Kummelnäs 1:866	1 222 kvm	Åkervägen 19
	Kummelnäs 1:1181	1 218 kvm	Åkervägen 17
Detaljplan:	Nr 0182 K-2011/27		
Gemensamhetsanläggning:	Teknikbod innehållande fastighetsel, elsäkringscentral, inkommande kallvatten från gatan inklusive vattenmätare. Förgrenat kallvatten samt undermätare till respektive lägenhet.		

EKONOMISK PLAN FÖR BRF VASSVIKSVÄGEN

Servitut: Kummelnäs 1:761
Officialservitut
Utrymme väg; akt 01-B00-229.1
Vatten och avloppsledning; akt 01-B00-229.2
Väg; akt 0182K-2016/67.1
Vattenledning; akt 0182K-2016/67.2
Avlopp; akt 0182K-2016/67.3
Avtalsservitut
Vatten och avlopp; akt D-2018-00209606:1

Kummelnäs 1:1176
Officialservitut
Vatten o avloppsledning; akt 01-B00-229.2
Väg; akt 0182K-2016/67.1
Vattenledning; akt 0182K-2016/67.2
Avlopp; akt 0182K-2016/67.3
Avtalsservitut
Vatten och avlopp; akt D-2018-00209606:1

Kummelnäs 1:866
Officialservitut
Utrymme väg; akt 01-B00-687.1

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal lägenheter: 12 stycken bostadslägenheter
Byggnad: 8 byggnader varav;
2 st tvåvåningsparhus med suterrängplan
2 st tvåvåningsparhus med vind
4 st. fristående Attefallshus (2 st a 20 kvm 2 st a 40 kvm)
Byggnadsår: 2018/2019

Gemensamma anordningar

Vatten och avlopp: Kommunalt VA-nät. Föreningen har ett abonnemang för vatten och avlopp. Varje lägenhet har undermätare och betalar efter förbrukning.
El: Varje lägenhet har eget abonnemang
Tvättstuga: Varje lägenhet har egen tvättmaskin och torktumlare.
Parkering: En p-plats per lägenhet ingår.
Förråd: Total ca 50 kvm oisolerat förråd att fördela.
Tv, dator, telefon: Förberett för fiber i husen med nätverksuttag i lägenheterna
Brevlådor: Gemensam plats inom föreningens område
Sopkärl, utomhus: Gemensamt inom föreningens område

Ekonomisk plan för BRf Vassviksvägen

Kortfattad byggnadsbeskrivning av parhusen

Grund:	Betongplatta på mark
Stomme:	Trä med skiljevägg/brandvägg av gips
Antal våningar:	Tre våningsplan varav ett i suterräng/vind beroende på planlösning
Fasadbeklädnad:	Träpanel
Bjälklag:	Trä
Yttertak:	Takpapp/betongpannor/plåt. Viss variation mellan husen.
Fönstertyp:	3-glas fönster av trä
Mellanväggar:	Gipsväggar med regelstomme av trä
Uppvärmningssystem:	Luftvärmepump typ Nibe. Golvvärme. Varje lägenhet har separat elmätare och svarar för egna el- och uppvärmningskostnader.
Ventilation:	Mekanisk frånluft. Tilluft genom spaltventil.

Kortfattad byggnadsbeskrivning av Attefallshusen

Grund:	Betongplatta på mark
Stomme:	Trä
Antal våningar:	Ett våningsplan samt loft (hus 5-6) Två våningsplan varav ett suterrängplan (hus 11-12)
Yttervägg:	Träpanel
Bjälklag:	Trä
Yttertak:	Takpapp/betongpannor. Viss variation mellan husen.
Fönstertyp:	3-glas fönster
Uppvärmningssystem:	Värmebaron MP4 eller motsvarande. Varje lägenhet har separat elmätare och svarar för egna el- och uppvärmningskostnader. Vattenburen golvvärme.
Ventilation:	Mekanisk frånluft. Tilluft genom spaltventil.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

12 stycken bostadslägenheter med kök och våtrum (se avsnitt 8).

Bostadsarea	980 m ²
Biutrymmesarea (avser del av suterrängplan hus 1-4)	56 m ²
Övrig area (avser loftyta hus 5-6 samt vindsplan hus 7-10)	158 m ²

Till varje bostadslägenhet kommer omkringliggande tomt att disponeras av respektive bostadsrättshavare enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

Parhusen, etapp 1 (hus 1-4)

Golvbeläggning: Klinker i våtrum, entré samt nedre plan, parkettgolv i övriga rum.

Entreplan

Entréutrymme/hall:	Vita väggar samt tak
--------------------	----------------------

EKONOMISK PLAN FÖR BRF VASSVIKSVÄGEN

Köksinredning:	Köksskåp, induktionshäll med fläkt, mikrovågsugn, ugn, kyl/frys samt diskmaskin. Målade väggar och tak.
Vardagsrum:	Vita väggar samt tak.
Badrum/Wc:	Kommod med tvättställ, wc, dusch. Väggar klädda med kakel.

Övre plan

Sovrum:	Målade väggar samt tak.
Badrum/Wc:	Dubbelkommod med tvättställ, wc och bubbelbadkar. Handdukstork. Väggar klädda med kakel.

Nedre plan

Allrum:	Vita väggar samt tak
Badrum/Wc/Bastu:	Kommod med tvättställ, wc, dusch och bastu. Väggar klädda med kakel.
Tvättstuga/rum för klädvård:	Tvättmaskin och torktumlare. Nibeutrustning.

<u>Uteplats:</u>	Trätrall samt mindre stenlagd
------------------	-------------------------------

Parhusen, etapp 2 (hus 7-10)

Golvbeläggning: Klinker i våtrum, entré samt parkettgolv i övriga rum.

Entreplan

Entréutrymme/hall:	Vita väggar samt tak
Köksinredning:	Köksskåp, induktionshäll med fläkt, mikrovågsugn, ugn, kyl/frys samt diskmaskin. Målade väggar och tak.
Teknikrum:	Nibeutrustning
Vardagsrum:	Vita väggar samt tak.
Badrum/Wc:	Kommod med tvättställ, wc, dusch. Väggar klädda med kakel.

Övre plan

Sovrum:	Målade väggar samt tak.
Klädkammare:	Målade väggar samt tak.
Badrum/Wc:	Dubbelkommod med tvättställ, wc och bubbelbadkar. Handdukstork. Väggar klädda med kakel.
Tvättstuga/rum för klädvård:	Tvättmaskin och torktumlare

Vind

Allrum:	Målas och inreds av bostadsrättshavaren
---------	---

<u>Uteplats:</u>	Trätrall
------------------	----------

Attefallshusen:

Kyl/frys, diskbänk, diskmaskin, spishäll, wc, dusch samt tvättmaskin och torktumlare. Kaklade väggar och klinkergolv i badrum, annars trägolv och klinker med vattenburen golvvärme.

Uteplats:	Trätrall
-----------	----------

1.4 Gemensamma anordningar mm

Anslutning för fiber finns förberett i gatan. S k tomrör är indraget i respektive lägenhet. Bostadsrättshavarna ombesörjer och bekostar inkoppling av fiber samt ansvarar själva för abonnemang för telefon/bredband/Tv.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaderna är helt nya och något underhållsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till underhållsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

Enligt Föreningens stadgar ska avsättning till underhållsfond/reparationsfond ske med minst 0,1 % av taxeringsvärdet.

1.6 Försäkringar

Fastigheterna kommer att fullvärdesförsäkras genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Styrelseförsäkring kommer att tecknas.

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2018 - 2020 har taxeringsvärdet uppskattats till 22.484.000 kronor varav byggnad 13.496.000 kronor och mark 8.988.000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten taxerats som småhus (kedjehus/parhus mfl) med värdeår 2018. Eftersom husen är nyproducerade, kommer fastigheterna enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år. Därefter utgår en fastighetsavgift om f n 7 812 kr/byggnad.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Bostäderna byggs i två etapper varför även upplåtelse och inflyttning kommer att ske i två etapper.

Inflyttning i parhusen nr 1 - 4, beräknas ske under perioden september – oktober 2018. Bostäderna beräknas att upplåtas med bostadsrätt under augusti 2018.

Inflyttning i Attefallshusen om 20 kvm beräknas ske under perioden september – oktober 2018. Bostäderna beräknas att upplåtas med bostadsrätt under juli – augusti 2018.

Inflyttning i parhusen nr 7 – 10 samt i Attefallshusen om 40 kvm beräknas ske under perioden november - december 2019. Bostäderna beräknas att upplåtas med bostadsrätt under oktober 2019.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA

Fastighetsförvärven har skett genom att föreningen förvärvat aktierna i det bolag som ägde fastigheterna Nacka Kummelnäs 1:761, 1:1176, 1:866 och 1:1181. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat fastigheterna genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheterna utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras. 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. Den slutliga anskaffningskostnaden kommer att fastställas på en extra föreningsstämma.

Köpeskilling mark och aktier*	47.995.700 kr
Entreprenadkostnad **	19.500.000 kr
Lagfartskostnad	291.300 kr
Pantbrevskostnad	<u>238.000 kr</u>
Summa	68.025.000 kr
 Kassa	 15.000 kr
Att finansiera	68.040.000 kr

* varav det skattemässiga värdet är 19.200.000 kr

** entreprenadform: totalentreprenad/ utförandeentreprenad till fast pris ABT 06

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 68.040.000 kr, i en garantiutfästelse från Montem Finans AB, (org nr 559095-8509). Montem Finans AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Bostadsrättshavarna ansvarar även för skötsel och underhåll av den markyta som framgår av respektive lägenhets upplåtelseavtal.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kan komma att lånefinansieras vilket då kan medföra en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF VASSVIKSVÄGEN

6. FINANSIERINGSPLAN

Beräknade lån, säkerhet för lånen utgörs av pantbrev	11.900.000 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	38.620.000 kr
Upplåtelseavgifter	17.520.000 kr
Finansiering	68.040.000 kr

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera lånet med 0,5 % per år de första fem åren, vilket motsvarar 59 500 kr/år. Därefter kommer amortering ske enligt en 95-årig serieplan, se prognos bilaga 1.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastigheternas bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1).

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan om 100 år för byggnad. Den årliga avskrivningen uppgår till 500 000 kr vilket motsvarar 1 % av anskaffningskostnaden i samma relation som byggnadens andel av taxeringsvärdet.

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad, 3,00%*	357.000 kr
Amortering	59.500 kr
Driftkostnader**	120.000 kr
Ekonomisk förvaltning	18.000 kr
Styrelsearvode inkl soc kostn	5.000 kr
Revision	5.000 kr
Försäkring	9.000 kr
Vatten**	35.000 kr
El	4.000 kr
Sophämtning	12.000 kr
Snöröjning	15.000 kr
Övrigt	2.000 kr
Löpande underhåll	15.000 kr
Kommunal fastighetsavgift***	0 kr
Avsättning till reparationsfond****	61.500 kr
Summa kostnader	598.000 kr

* offererad ränta understiger den beräknade. Lånens bindningstid kommer att mixas och genomsnittlig räntenivå kommer inte att överstiga den beräknade

** uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt

*** befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

**** enligt föreningens stadgar 35 § ska avsättning ske med ett belopp motsvarande 0,1% av taxeringsvärdet

EKONOMISK PLAN FÖR BRF VASSVIKSVÄGEN

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter	563.000 kr
Årlig avgift för vatten, preliminär	35.000 kr
Summa intäkter	598.000 kr

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhet nr	Antal rok	Area m²	Övrig yta/Biuta	Andelstal %	Insats kr	Upplåtel-seavgift kr	Insats + uppl.avg = Pris (kr)	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	4	118	14	10,6310 %	3 992 000	1 898 000	5 890 000	59 853	4 988
2	4	118	14	10,6310 %	3 992 000	1 898 000	5 890 000	59 853	4 988
3	4	118	14	10,6310 %	3 992 000	1 898 000	5 890 000	59 853	4 988
4	4	118	14	10,6310 %	3 992 000	1 898 000	5 890 000	59 853	4 988
5	1	20	8	3,0249 %	1 490 000	400 000	1 890 000	17 030	1 419
6	1	20	8	3,0249 %	1 690 000	60 000	1 750 000	17 030	1 419
7	4	96	35	10,5631 %	3 992 000	1 898 000	5 890 000	59 470	4 956
8	4	96	35	10,5631 %	3 992 000	1 898 000	5 890 000	59 470	4 956
9	4	98	36	10,7668 %	3 992 000	1 898 000	5 890 000	60 617	5 051
10	4	98	36	10,7668 %	3 992 000	1 898 000	5 890 000	60 617	5 051
11	2	40	0	4,3831 %	1 752 000	938 000	2 690 000	24 677	2 056
12	2	40	0	4,3831 %	1 752 000	938 000	2 690 000	24 677	2 056
		980	214	100,00%	38 620 000	17 520 000	56 140 000	563 000	46 916

Lägenheterna om 20 resp 40 kvm är sk Attefallshus med pentry. Hus 5 och 6 har loft om 8 kvm. Lägenhet 1 – 4 biuta avser del av sutterängplan. Lägenhet 7-10 övriga yta avser vindsyta.

Kostnaden för lägenhetens uppvärmning, vatten, hushållsel, tele/kabel-TV/ bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgifter ovan. Varje enskild bostadsrättshavare ansvarar för egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Årsavgift kr/mån är avrundad till närmaste heltal. Därför är det viss differens mellan årsavgift per år och per månad.

Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften

Area	Värmekostnad kr/år	Värme kr/månad	Hushållsel kr/år	Hushållsel kr/mån	Kostnad för kallvatten kr/år	Kallvatten kr/mån
118	7 080	590	4 400	367	3 721	310
98	5 880	490	4 400	367	3 768	314
96	5 740	478	4 400	367	3 697	308
40	2 400	200	2 750	229	1 534	128
20	1 200	100	2 750	229	1 059	88

Värmekostnaden är beräknad på 60 kr/kvm.

För parhusen beräknas kostnaden för hushållsel till 4 000 kWh/lgh/år vilket motsvarar ca 4 400 kr/lgh/år. För attefallshusen beräknas kostnaden för hushållsel till 2 500 kWh/lgh/år vilket motsvarar ca 2 750 kr/lgh/år.

Kostnaden för kallvatten är beräknad efter andelstalet för årsavgiften.

Kostnaderna kan variera beroende på exempelvis olika hushålls konsumtionsmönster.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF VASSVIKSVÄGEN

8.1 Nyckeltal*

Anskaffningskostnad, per m ²	57 746 kr
Insats och upplåtelseavgift, per m ²	47 657 kr
Belåning, per m ²	10 102 kr
Driftkostnad, per m ²	102 kr
Årsavgift, per m ²	478 kr
Uppskattad värmekostnad, per m ²	60 kr
Uppskattad vattenkostnad**, per m ²	38 kr
Avsättning reparationsfond, per m ²	52 kr
Avskrivning, per m ²	424 kr
Kassaflöde, per m ²	0 kr

*Loftytan om 8 m² är inte inräknad i ytan vid beräkning av nyckeltalen.

** Kostnaden för vatten är beräknad efter andelstalet för årsavgiften. Kvadratmeterkostnaden varierar något beroende på lägenhetens storlek. De större lägenheterna har något lägre kostnad/kvm medan de mindre lägenheterna har en högre kostnad/kvm.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF VASSVIKSVÄGEN

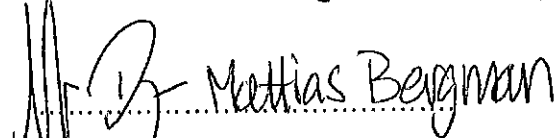
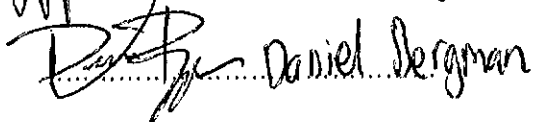
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastigheter betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätta på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2009, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.
- F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.
- G. Bostadsrättshavarna ska utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten.
- H. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastigheter föreligger inte.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Saltsjö-Boo den 25 juli 2018

Bostadsrättsföreningen Vassviksvägen


Matthias Bergman

Daniel Bergman


Toruery Karlsson

BILAGA 1 PROGNOS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	357 000	355 215	353 430	351 645	349 860	348 049	346 213	344 350	342 461	340 544	338 600	328 737
Avskrivningar	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	120 000	122 400	124 848	127 345	129 892	132 490	135 139	137 842	140 599	143 411	146 279	161 504
Övriga kostnader												
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	84 176
Intäkter exkl årsavgifter												
Ärlig avgift för vetten, preliminär	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	39 416	40 204	41 008	41 828	42 665	47 105
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	61 500	62 730	63 985	65 264	66 570	67 901	69 259	70 644	72 057	73 498	74 968	82 771
Amortering	59 500	59 500	59 500	59 500	59 500	60 352	61 217	62 094	62 983	63 886	64 801	69 577
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	563 000	564 145	565 349	566 612	567 936	570 149	572 413	574 727	577 092	579 511	581 984	679 659
Årsavgift kr/kr/mår	574	576	577	578	580	582	584	586	589	591	594	694
Underskott	-	377 770	-	376 515	-	371 747	-	367 262	-	362 616	-	417 229
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	563 000	564 145	565 349	566 612	567 936	570 149	572 413	574 727	577 092	579 511	581 984	679 659
Prognosförutsättningar												
Räntesattningsanta	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Inflationsanta	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Hyreshöjning	20 244 000	20 648 880	21 061 858	21 483 065	21 912 757	22 351 012	22 798 032	23 253 993	23 719 073	24 193 454	24 677 323	27 245 759
Taxeringsvärde	11 900 000	11 840 500	11 781 000	11 721 500	11 662 000	11 601 648	11 540 431	11 478 337	11 415 354	11 351 468	11 286 667	10 957 886
Föreningslän												
Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. Föreningen gör linjär avskrivning med 500 000 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Detta påverkar inte föreningens likviditet.												
KÄNSLIGHETSANALYS												
AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntnivå												
Årsavgift enligt	574	576	577	578	580	582	584	586	589	591	594	694
ovanstående prognos kr/kr/mår												
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntnivå +1%	574	696	697	698	699	699	700	701	702	703	704	797
2. Dagens räntnivå +2%	574	817	817	817	818	819	820	821	822	823	824	917
1. Dagens räntnivå -1%	574	455	457	459	461	463	466	469	472	476	479	582
2. Dagens räntnivå -2%	574	334	336	339	342	345	349	352	356	360	364	470
Dagens räntnivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	574	577	580	583	586	589	593	596	600	604	608	733
2. Dagens inflationsnivå +2%	574	579	583	588	593	598	603	609	615	621	628	782
1. Dagens inflationsnivå -1%	574	574	574	574	573	574	574	573	573	573	573	646
2. Dagens inflationsnivå -2%	574	573	571	569	567	566	564	563	561	559	557	612

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Vassviksvägen*, organisationsnummer 769634-6142, daterad 2018-07-25 och lämnar följande intyg

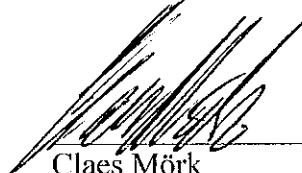
De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

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

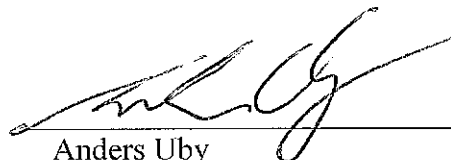
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

Stockholm 2018-08-07



Claes Mörk
Jur.kand.



Anders Uby
Civ.ek.

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, 2018-04-27
Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation
Beräkning av taxeringsvärde
Ritningar samt situationsplan
Bygglov Nacka Kommun, 2017-08-10, 2017-10-09 , 2017-10-26
Köpebrev, 2018-01-22
Aktieöverlåtelseavtal, med skuldebrev, 2018-01-23
Bankoffert, Handelsbanken, 2017-11-01
Entreprenadkontrakt, fast pris, Bygg & Boo i Saltsjö Boo AB, 2017-01-15
Garanti och utfästelse, Montem Finans AB, 2018-06-29
Offert fastighetsförsäkring, Söderberg & Partners