

**Ekonomisk plan för  
Bostadsrättsföreningen Hemstaden i Nacka  
org.nr. 769634-8247**

# Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Allmänna förutsättningar .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beskrivning av fastigheten .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Byggnadsbeskrivningen .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Förvärvskostnader .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Finansieringsplan.....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Beräkning av föreningens årliga kostnader .....</b>	<b>5</b>
6.1	<i>Kapitalkostnader.....</i>	<i>5</i>
6.2	<i>Driftskostnader .....</i>	<i>6</i>
6.3	<i>Kommunal fastighetsavgift.....</i>	<i>6</i>
6.4	<i>Avsättning till fond för yttre underhåll .....</i>	<i>6</i>
6.5	<i>Avskrivningar .....</i>	<i>7</i>
<b>7</b>	<b>Beräkning av föreningens årliga intäkter.....</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Ekonomisk prognos .....</b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Känslighetsanalys för årsavgiften.....</b>	<b>9</b>
9.1	<i>Scenario 1 .....</i>	<i>9</i>
9.2	<i>Scenario 2 .....</i>	<i>10</i>
9.3	<i>Scenario 3 .....</i>	<i>11</i>
<b>10</b>	<b>Lägenhetsförteckning .....</b>	<b>14</b>
<b>11</b>	<b>Särskilda förhållanden .....</b>	<b>15</b>

# 1 Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Hemstaden i Nacka org.nr. 769634–8247, registrerat den 24 maj 2017 vid Bolagsverket har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen är ägare till fastigheten Nacka Velamsund 1:192 i Nacka kommun. Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen har förvärvat samtliga aktier i Vikingshillshöjden Fastigheter AB, 559024-9735, ("Bolaget") som i sin tur ägde samtliga andelar i Bostadsrättsföreningen Vikingshillshöjden, 769630-8076, som var lagfaren ägare av fastigheten. Bostadsrättsföreningen Vikingshillshöjden sålde sedan fastigheten till Bostadsrättsföreningen Hemstaden i Nacka för bokfört av Bostadsrättsföreningen Vikingshillshöjden värde. Bolaget och Bostadsrättsföreningen Vikingshillshöjden har gått i likvidation.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket, vilket beräknas ske under februari 2020. Produktion av bostadsrätterna påbörjades under januari 2018 och inflyttning beräknas ske från och med mars 2020.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens kommande verksamhet. Uppgifterna och uppskattningar i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande. Ekonomiska planen kommer att ligga till grund för framtida upplåtelseavtal med bostadsköpare.

För bostadsrätter upptagna insatser och upplåtelseavgifter i denna ekonomiska plan är baserade på kända marknadsvärden och vid planens upprättande kostnader. För det fall summan av upplåtelseavgifter avviker mot den som upptagits i denna ekonomiska plan, förändras köpeskillingen för aktierna i Bolaget och därmed anskaffningskostnaden i motsvarande mån. Att anskaffningskostnaden och upplåtelseavgifterna kan komma att justeras påverkar inte årsavgifterna angivna i denna ekonomiska plan.

Varje lägenhet har separat anläggning, frånluftsvärmepump, för uppvärmning och framställan av varmvatten som drivs av hushållsel. VA ingår i avgiften. Varje bostadsrättshavare ombesörjer själv abonnemang för TV och internet. Varje medlem svarar för inre underhåll exkl. värmeanläggning. Varje radlägenhet skall tillförsäkras minst en parkeringsplats som skall ingå i årsavgiften.

## 2 Beskrivning av fastigheten

Kommun	Nacka kommun
Typkod	220
Fastighetsbeteckningar, tomtarea	Velamsund 1:192, 4068 kvm Vikinghillsvägen 29, Saltsjö bo
Servitut	Inga
Ägandestatus	Äganderätt
Försäkring	Fastigheten kommer att försäkras till fullvärde. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

## 3 Byggnadsbeskrivningen

Byggnadsår	2020
Byggnadstyp	En huskropp med flerfamiljshus
Lägenhetsarea	954 kvm
Bostadsarea, BOA	914 kvm
Biarea	ca 131 kvm
Förråd	ca 2 kvm per lägenhet
Antal bostadsrättslägenheter	12
Antalet parkeringsplatser	12
Källarvåning	ingen
Grundläggning	Betongbjälklag
Stomme	Lättbetong
Ytterväggar	Trä, plåt
Bjälklag	Lättbetongbjälklag
Yttertak	Plåttak
Altaner	Tryckimpregnerat virke
Fönster	Trä
Uppvärmning	värmeanläggning, frånluftvärmepump, varje lägenhet är försedd med egen varmvattenberedare
Vatten/avlopp	anslutet till kommunalt nät
Ventilation	FX: Mekaniskt frånluft med värmeåtervinning och reglerbara ventiler för tilluft
Sophantering	Sopstation

### Lägenheter

Vitvaror	Siemens eller likvärdigt
Invändiga väggar	Målat
Invändigt tak	Målade gipstak
Golv	Ekparkett
Badrum	helkaklade väggar och klinker på golv
Tvättstuga	i varje lägenhet finns utrymme för klädvård

## 4 Förvärvskostnader

Förvärv av andelar i brf som är ägare till fastigheterna (förvärv av fastigheterna) och lagfartskostnader, pantbrevs kostnader samt kommunala avgifter	30 149 000
Entreprenadavtal för uppförande av hus och kostnader under projektets fullföljande	25 000 000
Bildandet av Brf och försäljningskostnader	1 500 000
Kassa i bostadsrättsföreningen	25 000
<b>Summa</b>	<b>56 674 000</b>

Anskaffningskostnad är 59 380 kr per kvm lägenhetsyta och 64 964 per kvm BOA.

## 5 Finansieringsplan

Insatser bostadsrätter	41 530 000
Upplåtelseavgifter	4 650 000
Lån	10 494 000
<b>Summan</b>	<b>56 674 000</b>

## 6 Beräkning av föreningens årliga kostnader

### 6.1 Kapitalkostnader

Belopp * <sup>1</sup>	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad	Amortering* <sup>2</sup>
<b>10 494 000</b>	<b>2 år</b>	<b>2,5 %</b>	<b>262 350</b>	<b>87 450</b>

\*<sup>1</sup> Föreningslån motsvarar 11 000 kr per kvm lägenhetsyta och 12 034 per kvm BOA. Amorteringstiden är satt till 120 år. Föreningen har en kassa om 25 000 kr.

\*<sup>2</sup> Vid upptagande och slutlig placering av föreningslån kan annan fördelning och bindningstid komma att beslutas. Säkerhet för lånet utgörs av pantbrev i föreningens fastighet. Planen utgår från en bunden 2 årig ränta om 2,5 procent.

## 6.2 Driftskostnader

Sophämtning	15 000
Försäkring	14 000
Ekonomisk förvaltning	28 000
Löpande underhåll (5 kr * 954 kvm)	4 770
Teknisk förvaltning	20 000
Uppvärmning av allmänna utrymmen och belysning	17 000
Vatten och VA för allmänna utrymmen samt för alla lägenheter	25 160
<b>Summa</b>	<b>123 930</b>

Driftkostnaden för år 1 uppgår till 129 kr/kvm per kvm lägenhetsyta och 135 per kvm BOA som ingår i månadsavgiften. Utöver årsavgift/månadsavgift tillkommer för varje bostadsrättsinnehavare att erlagga betalning för värme som genereras från i varje lägenhet separat frånluftsvärmepump som drivs av hushållselen för respektive lägenhet. Kostnaden uppgår till ca 66 kr per kvm lägenhetsyta och år. Varje hushåll ansvarar själv för kostnader för tv och internet. Vatten ingår i avgiften och beräkningen av förbrukningen och kostnader är enligt nedan

5 kubikmeter \* 12 lägenheter \* 12 månader \* 28 kr per kubikmeter.

Kostnaden för 1 kubikmeter vatten uppgår till ca 28 kr.

## 6.3 Kommunal fastighetsavgift

Fastigheterna har ännu inte åsatts ett taxeringsvärde. Fastigheternas taxeringsvärde har i stället uppskattas med hjälp av Skatteverkets anvisningar för beräkning av taxeringsvärde.

Taxeringsvärdet har beräknats för alla fastigheten till 20 800 000 kronor.

Den kommunalfastighetsavgiften för flerbostadshus är 1337 kronor per lägenhet och år för år 2020. För nybyggnation uttas ingen kommunal fastighetsavgift de första 15 åren räknat från år 2020.

Kommunal fastighetsavgift\* 0

\*Husen är befriat från kommunal fastighetsavgift i 15 år från år 2020 räknat.

## 6.4 Avsättning till fond för yttre underhåll

I avvaktan på antagen underhållsplan görs fondavsättning med 20 kr/kvm och år. Detta skall utgöra föreningens underhållsfond. Medlemmarna har underhållsansvaret för inre underhåll av bostadsrättslägenheten.

20 kr/kvm x 954 kvm 19 080 kronor

## 6.5 Avskrivningar

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaderna. Denna ekonomiska kalkyl förutsätter att den bokföringsmässiga avskrivningen används för amortering av lån. Redovisningsmetod K2 kommer att tillämpas för föreningen varför avskrivningen utöver återbetalning av lån kommer att redovisas som negativt resultat men att föreningen uppnår ett positivt kassaflöde.

**Summa beräknade årliga kostnader** 250 000 kronor\*

\*Avskrivnings period är 100 år på byggnaderna, avskrivningen är rak. Avskrivningen är baserad på estimerad byggkostnad på 25 000 000 kronor inkl. moms.

## 7 Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter.

Årsavgifter	492 810
Parkering	0
Ränteintäkter	0
<b>Summa</b>	<b>492 810</b>

## 8 Ekonomisk prognos

Ekonomisk prognos enligt 4 a § i förordning (SFS 2003:35) om ändring i bostadsrättsförordningen (1991:630).

Prognosen visar beräknad årsavgift vid en årlig inflation om 2 % och oförändrad banklåneränta under kalkylperioden om 2,5 %. Byggnaden skrivs av med 1 % per år eller 250 000 kr. Lånet amorteras med ett belopp om 87 450 kr per år. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (beräkning enligt följande 1 337 kr per lägenhet och år, dvs 16 044 kr år 1).

<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR</b>	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>	<b>År 6</b>	<b>År 7</b>	<b>År 8</b>	<b>År 9</b>	<b>År 10</b>	<b>År 11</b>	<b>År 15</b>	<b>År 16</b>
Räntekostnad	262 350	260 164	257 978	255 791	253 605	251 419	249 233	247 046	244 860	242 674	240 488	231 743	229 556
Amortering	87 450	87 450	87 450	87 450	87 450	87 450	87 450	87 450	87 450	87 450	87 450	87 450	87 450
Fastighetsavgift och Fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21 593
Driftskostnader	123 930	126 409	128 937	131 516	134 146	136 829	139 565	142 357	145 204	148 108	151 070	163 523	166 793
Avsättning till yttre fond	19 080	19 462	19 851	20 248	20 653	21 066	21 487	21 917	22 355	22 802	23 258	25 176	25 679
<b>Summa årliga utbetalningar</b>	<b>492 810</b>	<b>493 484</b>	<b>494 215</b>	<b>495 005</b>	<b>495 854</b>	<b>496 763</b>	<b>497 735</b>	<b>498 770</b>	<b>499 869</b>	<b>501 034</b>	<b>502 266</b>	<b>507 891</b>	<b>531 072</b>
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR</b>													
Intäkter för uthyrning av p- platser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	492 810	493 484	494 215	495 005	495 854	496 763	497 735	498 770	499 869	501 034	502 266	507 891	531 072
<b>Summa årliga inbetalningar</b>	<b>492 810</b>	<b>493 484</b>	<b>494 215</b>	<b>495 005</b>	<b>495 854</b>	<b>496 763</b>	<b>497 735</b>	<b>498 770</b>	<b>499 869</b>	<b>501 034</b>	<b>502 266</b>	<b>507 891</b>	<b>531 072</b>
<b>Nödvändig nivå på årsavgifterna för täckande av föreningens utbetalningar och avsättning till fond för yttre underhåll</b>													
Årsavgifter	492 810	493 484	494 215	495 005	495 854	496 763	497 735	498 770	499 869	501 034	502 266	507 891	531 072
<i>Driftkostnader / kvm lägenhetsyta</i>	<i>130</i>	<i>133</i>	<i>135</i>	<i>138</i>	<i>141</i>	<i>143</i>	<i>146</i>	<i>149</i>	<i>152</i>	<i>155</i>	<i>158</i>	<i>171</i>	<i>175</i>
<i>Driftskostnader / kvm BOA</i>	<i>142</i>	<i>145</i>	<i>148</i>	<i>151</i>	<i>154</i>	<i>157</i>	<i>160</i>	<i>163</i>	<i>167</i>	<i>170</i>	<i>173</i>	<i>188</i>	<i>191</i>
<i>Årsavgifter / kvm lägenhetsyta</i>	<i>517</i>	<i>517</i>	<i>518</i>	<i>519</i>	<i>520</i>	<i>521</i>	<i>522</i>	<i>523</i>	<i>524</i>	<i>525</i>	<i>526</i>	<i>532</i>	<i>557</i>
<i>Årsavgifter / kvm BOA</i>	<i>565</i>	<i>566</i>	<i>567</i>	<i>568</i>	<i>569</i>	<i>570</i>	<i>571</i>	<i>572</i>	<i>573</i>	<i>575</i>	<i>576</i>	<i>582</i>	<i>609</i>



## 9 Känslighetsanalys för årsavgiften

### 9.1 Scenario 1

Ekonomisk prognos för föreningens ekonomi med oförändrad ränta om 2,5 % under hela kalkylperioden, med en inflation om 2 %, amortering om 87 450 kr. Avskrivning är 250 000 kr. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (beräkning 1 337 kr per lägenhet och år, dvs 16 044 kr år 1).

<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER</b>	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>	<b>År 6</b>	<b>År 7</b>	<b>År 8</b>	<b>År 9</b>	<b>År 10</b>	<b>År 11</b>	<b>År 15</b>	<b>År 16</b>
Räntekostnad	262 350	260 164	257 978	255 791	253 605	251 419	249 233	247 046	244 860	242 674	240 488	231 743	229 556
Avskrivning	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000
Fastighetsavgift och Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21 593
Driftskostnader	123 930	126 409	128 937	131 516	134 146	136 829	139 565	142 357	145 204	148 108	151 070	163 523	166 793
Kostnader för yttre underhåll	19 080	19 462	19 851	20 248	20 653	21 066	21 487	21 917	22 355	22 802	23 258	25 176	25 679
<b>Summa kostnader</b>	<b>655 360</b>	<b>656 034</b>	<b>656 765</b>	<b>657 555</b>	<b>658 404</b>	<b>659 313</b>	<b>660 285</b>	<b>661 320</b>	<b>662 419</b>	<b>663 584</b>	<b>664 816</b>	<b>670 441</b>	<b>693 622</b>
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</b>													
Årsavgifter	492 810	493 484	494 215	495 005	495 854	496 763	497 735	498 770	499 869	501 034	502 266	507 891	531 072
Intäkter p-plats	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>492 810</b>	<b>493 484</b>	<b>494 215</b>	<b>495 005</b>	<b>495 854</b>	<b>496 763</b>	<b>497 735</b>	<b>498 770</b>	<b>499 869</b>	<b>501 034</b>	<b>502 266</b>	<b>507 891</b>	<b>531 072</b>
<b>Resultat</b>	<b>-162 550</b>	<b>-162 550</b>	<b>-162 550</b>	<b>-162 550</b>	<b>-162 550</b>	<b>-162 550</b>	<b>-162 550</b>	<b>-162 550</b>	<b>-162 550</b>	<b>-162 550</b>	<b>-162 550</b>	<b>-162 550</b>	<b>-162 550</b>
<b>Nödvändig nivå på årsavgifterna för täckande av föreningens kostnader inklusive hela avskrivningsbeloppet</b>													
Årsavgifter	492 810	493 484	494 215	495 005	495 854	496 763	497 735	498 770	499 869	501 034	502 266	507 891	531 072
Årsavgifter / kvm lägenhetsyta	517	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	532	557
Årsavgifter / kvm BOA	565	566	567	568	569	570	571	572	573	575	576	582	609

## 9.2 Scenario 2

Ekonomisk prognos för föreningens ekonomi med ränta om 3 % från år 1-3 och 4,5 % från år 4, en inflation om 3 % från år 2. Rak amortering av lån om 87 450 kr. Avskrivning är 250 000 kr. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (beräkning 1 337 kr per lägenhet och år, dvs 16 044 kr år 1).

<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER</b>	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>	<b>År 6</b>	<b>År 7</b>	<b>År 8</b>	<b>År 9</b>	<b>År 10</b>	<b>År 11</b>	<b>År 15</b>	<b>År 16</b>
Räntekostnad	314 820	312 197	309 573	460 424	456 489	452 554	448 619	444 683	440 748	436 813	432 878	417 137	413 201
Avskrivning	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000
Fastighetsavgift och Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24 996
Driftskostnader	123 930	127 648	131 477	135 422	139 484	143 669	147 979	152 418	156 991	161 701	166 552	187 455	193 079
Kostnader för yttre underhåll	19 080	19 652	20 242	20 849	21 475	22 119	22 783	23 466	24 170	24 895	25 642	28 860	29 726
<b>Summa kostnader</b>	<b>707 830</b>	<b>709 497</b>	<b>711 292</b>	<b>866 695</b>	<b>867 448</b>	<b>868 342</b>	<b>869 380</b>	<b>870 568</b>	<b>871 909</b>	<b>873 408</b>	<b>875 071</b>	<b>883 452</b>	<b>911 002</b>
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</b>													
Årsavgifter	545 280	546 947	548 742	704 145	704 898	705 792	706 830	708 018	709 359	710 858	712 521	720 902	748 452
Intäkter p-plats	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>545 280</b>	<b>546 947</b>	<b>548 742</b>	<b>704 145</b>	<b>704 898</b>	<b>705 792</b>	<b>706 830</b>	<b>708 018</b>	<b>709 359</b>	<b>710 858</b>	<b>712 521</b>	<b>720 902</b>	<b>748 452</b>
<b>Resultat</b>	<b>-162 550</b>	<b>-162 550</b>	<b>-162 550</b>	<b>-162 550</b>	<b>-162 550</b>	<b>-162 550</b>	<b>-162 550</b>	<b>-162 550</b>	<b>-162 550</b>	<b>-162 550</b>	<b>-162 550</b>	<b>-162 550</b>	<b>-162 550</b>
<b>Nödvändig nivå på årsavgifterna för täckande av föreningens kostnader inklusive hela avskrivningsbeloppet</b>													
Årsavgifter	545 280	546 947	548 742	704 145	704 898	705 792	706 830	708 018	709 359	710 858	712 521	720 902	748 452
Årsavgifter / kvm lägenhetsyta	572	573	575	738	739	740	741	742	744	745	747	756	785
Årsavgifter / kvm BOA	625	627	629	808	808	809	811	812	813	815	817	827	858

### 9.3 Scenario 3

Ekonomisk prognos för föreningens ekonomi om räntan är 3 % från år 1, inflationen är 2 % från år 2. Lånet är amorteringsfritt. Avskrivning är 250 000 kr. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (beräkning 1 337 kr per lägenhet och år, dvs 16 044 kr år 1).

<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR</b>	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>	<b>År 6</b>	<b>År 7</b>	<b>År 8</b>	<b>År 9</b>	<b>År 10</b>	<b>År 11</b>	<b>År 15</b>	<b>År 16</b>
Räntekostnad	314 820	314 820	314 820	314 820	314 820	314 820	314 820	314 820	314 820	314 820	314 820	314 820	314 820
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift och Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21 593
Driftkostnader	123 930	126 409	128 937	131 516	134 146	136 829	139 565	142 357	145 204	148 108	151 070	163 523	166 793
Avsättning till yttre fond	19 080	19 462	19 851	20 248	20 653	21 066	21 487	21 917	22 355	22 802	23 258	25 176	25 679
<b>Summa årliga utbetalningar</b>	<b>457 830</b>	<b>460 690</b>	<b>463 608</b>	<b>466 583</b>	<b>469 619</b>	<b>472 715</b>	<b>475 872</b>	<b>479 094</b>	<b>482 379</b>	<b>485 730</b>	<b>489 148</b>	<b>503 519</b>	<b>528 886</b>
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR</b>													
Intäkter för uthyrning av p-platser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	457 830	460 690	463 608	466 583	469 619	472 715	475 872	479 094	482 379	485 730	489 148	503 519	528 886
<b>Summa årliga inbetalningar</b>	<b>457 830</b>	<b>460 690</b>	<b>463 608</b>	<b>466 583</b>	<b>469 619</b>	<b>472 715</b>	<b>475 872</b>	<b>479 094</b>	<b>482 379</b>	<b>485 730</b>	<b>489 148</b>	<b>503 519</b>	<b>528 886</b>
<b>Nödvändig nivå på årsavgifterna för täckande av föreningens utbetalningar och avsättning till fond för yttre underhåll</b>													
Årsavgifter	457 830	460 690	463 608	466 583	469 619	472 715	475 872	479 094	482 379	485 730	489 148	503 519	528 886
<i>Driftkostnader / kvm lägenhetsyta</i>	<i>130</i>	<i>133</i>	<i>135</i>	<i>138</i>	<i>141</i>	<i>143</i>	<i>146</i>	<i>149</i>	<i>152</i>	<i>155</i>	<i>158</i>	<i>171</i>	<i>175</i>
<i>Driftkostnader / kvm BOA</i>	<i>142</i>	<i>145</i>	<i>148</i>	<i>151</i>	<i>154</i>	<i>157</i>	<i>160</i>	<i>163</i>	<i>167</i>	<i>170</i>	<i>173</i>	<i>188</i>	<i>191</i>
<i>Årsavgifter / kvm lägenhetsyta</i>	<i>480</i>	<i>483</i>	<i>486</i>	<i>489</i>	<i>492</i>	<i>496</i>	<i>499</i>	<i>502</i>	<i>506</i>	<i>509</i>	<i>513</i>	<i>528</i>	<i>554</i>
<i>Årsavgifter / kvm BOA</i>	<i>525</i>	<i>528</i>	<i>532</i>	<i>535</i>	<i>539</i>	<i>542</i>	<i>546</i>	<i>549</i>	<i>553</i>	<i>557</i>	<i>561</i>	<i>577</i>	<i>607</i>

<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER</b>	<b>År 1</b>	<b>År 2</b>	<b>År 3</b>	<b>År 4</b>	<b>År 5</b>	<b>År 6</b>	<b>År 7</b>	<b>År 8</b>	<b>År 9</b>	<b>År 10</b>	<b>År 11</b>	<b>År 15</b>	<b>År 16</b>
Räntekostnad	314 820	314 820	314 820	314 820	314 820	314 820	314 820	314 820	314 820	314 820	314 820	314 820	314 820
Avskrivning	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000
Fastighetsavgift och Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21 593
Driftskostnader	123 930	126 409	128 937	131 516	134 146	136 829	139 565	142 357	145 204	148 108	151 070	163 523	166 793
Kostnader för yttre underhåll	19 080	19 462	19 851	20 248	20 653	21 066	21 487	21 917	22 355	22 802	23 258	25 176	25 679
<b>Summa kostnader</b>	<b>707 830</b>	<b>710 690</b>	<b>713 608</b>	<b>716 583</b>	<b>719 619</b>	<b>722 715</b>	<b>725 872</b>	<b>729 094</b>	<b>732 379</b>	<b>735 730</b>	<b>739 148</b>	<b>753 519</b>	<b>778 886</b>
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</b>													
Årsavgifter	457 830	460 690	463 608	466 583	469 619	472 715	475 872	479 094	482 379	485 730	489 148	503 519	528 886
Intäkter p-plats	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>457 830</b>	<b>460 690</b>	<b>463 608</b>	<b>466 583</b>	<b>469 619</b>	<b>472 715</b>	<b>475 872</b>	<b>479 094</b>	<b>482 379</b>	<b>485 730</b>	<b>489 148</b>	<b>503 519</b>	<b>528 886</b>
<b>Resultat</b>	<b>-250 000</b>	<b>-250 000</b>	<b>-250 000</b>	<b>-250 000</b>	<b>-250 000</b>	<b>-250 000</b>	<b>-250 000</b>	<b>-250 000</b>	<b>-250 000</b>	<b>-250 000</b>	<b>-250 000</b>	<b>-250 000</b>	<b>-250 000</b>
<b>Nödvändig nivå på årsavgifterna för täckande av föreningens kostnader inklusive hela avskrivningsbeloppet</b>													
Årsavgifter	457 830	460 690	463 608	466 583	469 619	472 715	475 872	479 094	482 379	485 730	489 148	503 519	528 886
Årsavgifter / kvm lägenhetsyta	480	483	486	489	492	496	499	502	506	509	513	528	554
Årsavgifter / kvm BOA	525	528	532	535	539	542	546	549	553	557	561	577	607

Årsavgifterna vid 3 % ränta, amorteringsfritt lån, avskrivning om 250 000 kr. Fastighetsavgift betalas från och med år 16 (beräkning 1 337 kr per lägenhet och år, dvs 16 044 kr år 1).

	Lägenhets nr	Andelstal i procent	Lägenhetsyta	BOA	Summa årsavgifter	Årsavgift per månad	Insats och upplåtelseavgift	Avgift/lägenhetsyta	Avgift/kvm BOA
1	1001	7,08	65	65	32 435	2 703	<b>3 250 000</b>	499	499
2	1002	7,08	65	65	32 435	2 703	<b>3 250 000</b>	499	499
3	1003	9,95	123	102	45 541	3 795	<b>4 995 000</b>	370	446
4	1004	9,95	123	102	45 541	3 795	<b>4 995 000</b>	370	446
5	1101	7,08	65	65	32 435	2 703	<b>3 325 000</b>	499	499
6	1102	7,08	65	65	32 435	2 703	<b>3 325 000</b>	499	499
7	1103	9,45	80	80	43 283	3 607	<b>4 200 000</b>	541	541
8	1104	9,45	80	80	43 283	3 607	<b>4 200 000</b>	541	541
9	1201	6,99	64	54	31 994	2 666	<b>3 325 000</b>	500	592
10	1202	6,99	64	54	31 994	2 666	<b>3 325 000</b>	500	592
11	1203	9,44	80	70	43 228	3 602	<b>3 995 000</b>	540	618
12	1204	9,44	80	70	43 228	3 602	<b>3 995 000</b>	540	618
	<b>Summa</b>	<b>100,0</b>	<b>954</b>	<b>872</b>	<b>457 830</b>		<b>46 180 000</b>		

## 10 Lägenhetsförteckning

	Lägenhets nr	Andelstal i procent	Lägenhetsyta	BOA	Summa årsavgifter	Årsavgift per månad	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift/kvm lägenhetsyta	Avgift/lägenhetsyta	Insats och upplåtelseavgift/kvm BOA	Avgift/kvm BOA
1	1001	7,08	65	65	34 913	2 909	305 000	2 945 000	<b>3 250 000</b>	50 000	537	50 000	537
2	1002	7,08	65	65	34 913	2 909	305 000	2 945 000	<b>3 250 000</b>	50 000	537	50 000	537
3	1003	9,95	123	102	49 020	4 085	860 000	4 135 000	<b>4 995 000</b>	40 610	399	48 971	481
4	1004	9,95	123	102	49 020	4 085	860 000	4 135 000	<b>4 995 000</b>	40 610	399	48 971	481
5	1101	7,08	65	65	34 913	2 909	380 000	2 945 000	<b>3 325 000</b>	51 154	537	51 154	537
6	1102	7,08	65	65	34 913	2 909	380 000	2 945 000	<b>3 325 000</b>	51 154	537	51 154	537
7	1103	9,45	80	80	46 590	3 882	270 000	3 930 000	<b>4 200 000</b>	52 500	582	52 500	582
8	1104	9,45	80	80	46 590	3 882	270 000	3 930 000	<b>4 200 000</b>	52 500	582	52 500	582
9	1201	6,99	64	54	34 439	2 870	420 000	2 905 000	<b>3 325 000</b>	51 953	538	61 574	638
10	1202	6,99	64	54	34 439	2 870	420 000	2 905 000	<b>3 325 000</b>	51 953	538	61 574	638
11	1203	9,44	80	70	46 531	3 878	70 000	3 925 000	<b>3 995 000</b>	49 938	582	57 071	665
12	1204	9,44	80	70	46 531	3 878	70 000	3 925 000	<b>3 995 000</b>	49 938	582	57 071	665
	<b>Summa</b>	<b>100,0</b>	<b>954</b>	<b>872</b>	<b>492 810</b>		4 610 000	41 570 000	<b>46 180 000</b>				

Adresserna och lägenhetsnummer har fastställts. Placering av respektive lägenhet framgår av karta i bilaga 1.

\* Lägenheternas andelstal bygger på respektive insats.

## 11 Särskilda förhållanden

1. Bostadsrättshavarna skall erlægga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgifter överlåtelseavgifter och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättningar till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften är en fördelning av föreningens kostnader per kvm lägenhetsyta. Lägenheternas andelstal bygger på respektive lägenhets insats.
3. Det åvilar varje bostadsrättshavare att själv ombesörja abonnemang för vatten/VA, telefon, internet och el för sin individuella lägenhet. Bostadsrättshavare ombesörjer också det inre underhållet i sin lägenhet exklusive värmepanna.

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre underhållet hålla lägenheten i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Detta åtagande gäller även lägenhetens förråd, altaner och uteplatser som ingår i upplåtelsen.

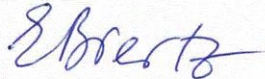
4. Bostadsrättsinnehavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten.
5. Angiven boarea och biarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Avvikelse påverkar inte fastställda insatser.
6. Juridiska personer kan beviljas medlemskap i föreningen dock max för fyra lägenheter. Alla medlemmar äger rätt att uthyra sin lägenhet i andrahand. Uthyrning i andrahand får inte inverka på möjligheten att tillsätta en fullsatt styrelse i föreningen. Andrahandshyresgäster skall följa föreningens ordningsregler.

Nacka den 21 januari 2020

Bostadsrättsföreningen Hemstaden i Nacka



Lars Biertz



Katarina Biertz



Kjell Biertz

## ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen har granskat **Ekonomiska planen** för **Bostadsrättsföreningen Hemstaden i Nacka med organisationsnummer 769634-8247** daterad 2020-01-21 och får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet skall kunna bedömas. Objektet består av en byggnad med 12 bostadslägenheter varför ändamålsenlig samverkan kan ske.

De faktiska uppgifterna som lämnas i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända och redovisade för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. I planen gjorda bedömningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme konstatera att planen är vederhäftig, och enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar redovisats:

- Registreringsbevis Bolagsverket daterat 2017-05-24
- Av Bolagsverket registrerade stadgar 2017-08-28
- Garantiutfästelse 2020-01-21
- Fastighetsutdrag 2019-01-14
- Försäkring offert 2020-02-07
- Entreprenadavtal 2017-08-16
- Bygglov 2017-08-30
- Startbesked 2018-02-02
- Ekonomisk plan med uppgift om köpets upplägg, fastighets- och byggnadsbeskrivning, finansiering, kostnader som betalas av bostadsrättsinnehavarna, månadsavgifter, andelskostnader, ekonomisk prognos och känslighetsanalys daterad 2020-01-21

Söderhamn 2020-02-11

Rolf Levin

Söderhamn 2020-02-11

Malin Åhman

Av Boverket utsedd som behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.