

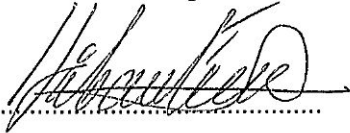
Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen

Sicklastråket

Nacka 2020-02-14

Bostadsrättsföreningen Sicklastråket



Namnförtydligande

Håkan Erson



Namnförtydligande

Anders Hildebrand



Namnförtydligande

ALBERT OLOFSSON

Bostadsrättsföreningen Sicklastråket, Nacka kommun, Stockholms län.

Organisationsnummer 769636-3667

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar**
 - B. Beskrivning av fastigheten**
 - C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
 - D. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar år 1**
 - E. Beräkning av föreningens årliga intäkter samt moms i förekommande fall, år 1**
 - F. Resultat - och kassaflödesprognos**
 - G. Nyckeltal**
 - H. Lägenhetsredovisning**
 - I. Ekonomisk prognos och kassaflöde**
 - J. Känslighetsanalys**
- Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**

A. Allmänna förutsättningar

Ändamål

Bostadsrättsföreningen Sicklastråket, organisationsnummer 769636-3667 som registrerats hos Bolagsverket den 30 maj 2018, föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig på den beräknade kostnaden för föreningens hus. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader baseras på vid tiden för denna plans upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening). Förvärvet sker genom en så kallad paketering av fastigheten. Anskaffningsvärdet är preliminärt beräknat.

Färdigställandegraden är ca 31% vid planens upprättande och 46 av 68 lägenheter har tecknat förhandsavtal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske 6-20 maj 2020. Inflyttning beräknas ske med början i oktober månad 2020 och avslutas i november månad 2020.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Sicklaön 83:43 Nacka	
Fastighetens areal:	2 666 kvm	Fastigheten innehåser med äganderätt. Fastigheten 3D-urholkas av Sicklaön 83:45 innehållandes garage samt lokaler.
Detaljplan:	Dp 615 laga kraft	2018-05-25
Bygglov:	Beviljades	2018-10-17
Antal byggnader:	3	
Byggnadernas utformning:	Tre huskroppar i 4 - 7 våningar bostadsplan med källarplan samt komplementhus på gård.	
Antal bostadslägenheter:	68	
Total lägenhetsarea:	4 473 kvm	
Bostadsarea (BOA):	4 473 kvm	

Husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Atrium Ljungberg avser att hyra ut garageplatser till boende i underliggande garage.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning (GA: 155) har inrättats för att tillgodose föreningens och fastigheternas gemensamma behov av anordningar för grundläggning, bärande konstruktion, dräneringsledning och avluftningsledning.

I gemensamhetsanläggningen GA: 155 ingår två fastigheter Sicklaön 83:43 samt Sicklaön 83:45. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter samt i fastigheten Sicklaön 83:33.

Anläggningen avses att förvaltas via delägarförvaltning.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Summa registrerade andelstal: 2. Föreningens fastighet äger totalt 1 andel i GA:155.

Servitut m.m.

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Tunnel m m	Last	Officialservitut	0182K-2007/202.1
Dagvattenledning	Bildningsåtgärd: Expropriation		
	Last	Officialservitut	0182K-2019/58.1
Ventilation	Bildningsåtgärd: Klyvning		
	Beskrivning: Dagvattenledning		
Passage	Last	Officialservitut	0182K-2018/58.2
	Bildningsåtgärd: Klyvning		
Brandgasventilation	Beskrivning: Ventilation		
	Last	Officialservitut	0182K-2019/58.3
Tillträde	Bildningsåtgärd: Klyvning		
	Beskrivning: Passage		
Datakommunikation	Last	Officialservitut	0182K-2019/58.4
	Bildningsåtgärd: Klyvning		
Ei	Beskrivning: Brandgasventilation		
	Last	Officialservitut	0182K-2019/58.5
Avlopp	Bildningsåtgärd: Klyvning		
	Beskrivning: Tillträde		
Värme	Last	Officialservitut	0182K-2019/58.6
	Bildningsåtgärd: Klyvning		
Vatten	Beskrivning: Datakommunikation		
	Last	Officialservitut	0182K-2019/58.7
Passersystem	Bildningsåtgärd: Klyvning		
	Beskrivning: Ei		
Utrymning	Last	Officialservitut	0182K-2019/58.8
	Bildningsåtgärd: Klyvning		
Brandgasventilation	Beskrivning: Avlopp		
	Last	Officialservitut	0182K-2019/58.9
Passage	Bildningsåtgärd: Klyvning		
	Beskrivning: Värme		
Stuprör	Last	Officialservitut	0182K-2019/58.10
	Bildningsåtgärd: Klyvning		
Datakommunikation	Beskrivning: Vatten		
	Last	Officialservitut	0182K-2019/58.11
Ei	Bildningsåtgärd: Klyvning		
	Beskrivning: Passersystem		
Ventilation	Förmån	Officialservitut	0182K-2019/58.12
	Bildningsåtgärd: Klyvning		
Värme	Beskrivning: Utrymning		
	Förmån	Officialservitut	0182K-2019/58.13
Avlopp	Bildningsåtgärd: Klyvning		
	Beskrivning: Brandgasventilation		
Vatten	Förmån	Officialservitut	0182K-2019/58.14
	Bildningsåtgärd: Klyvning		
Passersystem	Beskrivning: Passage		
	Förmån	Officialservitut	0182K-2019/58.15
Ei	Bildningsåtgärd: Klyvning		
	Beskrivning: Stuprör		
Ventilation	Förmån	Officialservitut	0182K-2019/58.16
	Bildningsåtgärd: Klyvning		
Värme	Beskrivning: Datakommunikation		
	Förmån	Officialservitut	0182K-2019/58.17
Avlopp	Bildningsåtgärd: Klyvning		
	Beskrivning: Ei		
Vatten	Förmån	Officialservitut	0182K-2019/58.18
	Bildningsåtgärd: Klyvning		
Passersystem	Beskrivning: Ventilation		
	Förmån	Officialservitut	0182K-2019/58.19
Datakommunikation	Bildningsåtgärd: Klyvning		
	Beskrivning: Värme		
Ei	Förmån	Officialservitut	0182K-2019/58.20
	Bildningsåtgärd: Klyvning		
Ventilation	Beskrivning: Avloppsledning		
	Förmån	Officialservitut	0182K-2019/58.21
Värme	Bildningsåtgärd: Klyvning		
	Beskrivning: Vatten		
Avlopp	Förmån	Officialservitut	0182K-2019/58.22
	Bildningsåtgärd: Klyvning		
Vatten	Beskrivning: Passersystem		
	Förmån	Officialservitut	0182K-2019/58.22

2020032401980

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Pålning, packad sprängsten på berg.
Stomme	Betong
Yttervägg	Betong
Ytskikt yttervägg	Trapphus 1 betongelement, trapphus 2-4 tegel
Yttertak	Papp. Vissa delar av taket har solceller.
Balkonger	Betong, eluttag och belysning, räcke av aluminium.
Uteplatser	Betongplattor, el och belysning
Fönster	Träfönster med aluminiumbeklädnad.
Portar/dörrar	Entrépartier av metall. Säkerhetsdörrar med C10-lås till lägenheter.
Kommunikationer	4 trapphus med hiss

Gemensamma anordningar

Uppvärmning	Fjärrvärme och frånluftsvärmepump med återvinning (FX).
El	Bostadsrättsföreningen har ett gemensamt el-abonnemang och kommer debitera respektive bostadsrättshavare för dennes förbrukning. Solcellssystem på respektive hustak.
Ventilation	Frånluftsventilation. Tilluft förvärms och filtreras via don bakom radiatorer
TV/tele/bredband	Fastigheten är ansluten med fiber till lägenhetens multimediaskåp
Lägenhetsförråd	Ett per lägenhet belägna i källarplan. Vitmålade väggar samt galler Troax.
Miljörum	Ett miljörum vid trapphus ett.
Cykelförråd	Cykelförvaring i källare samt på innergård.
Övriga gemensamma utrymmen	Förråd för rullstolar och barnvagnar i källare. Gårdshus och pergola på innergård.

Kortfattad rumsbeskrivning***Beskrivning av bostadslägenheter:**

Rum	Golv	Väggar	Tak	Utrustning
Entré/Hall:	Parkett	Målade	Målade, släta	
Kök:	Parkett	Målade	Målade, släta	Induktionshäll, inbyggnadsugn samt vitvaror från Siemens
Badrum/Dusch:	Klinker	Kakel	Målat undertak med infällda spotlights	Handdukstork, tvättmaskin och torktumlare samt komfortvärme i ståzon.
Vardagsrum:	Parkett	Målade	Målade, släta	
Sovrum:	Parkett	Målade	Målade, släta	
Klädkammare:	Parkett	Målade	Målade, släta	

*Förteckning över standardinredning bland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkringar och säkerheter

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrad samt att teckna ansvars- och allriskförsäkring. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser enligt 4 kap 2§ bostadsrättslagen avses att lämnas av Atrium Ljungberg. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 5§ bostadsrättslagen har lämnats av Atrium Ljungberg.

2020032401982

C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

För byggnationen har föreningen ingått ett avtal (ABT06 med fem års garantitid) med Atrium Ljungberg Bostad AB.

Efter att totalentreprenaden har slutförts har föreningen inga ytterligare förpliktelser som följer exploateringsavtal eller markanvisningsavtal.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten genom köp av aktierna i Atrium Ljungberg Sicklastråket AB som vid förvärvstidpunkten var delägare till 1/100 av fastigheten Sicklaön 83:40. Föreningen har därefter genom en så kallad underprisöverlåtelse förvärvat andelen av bolaget. Därefter klyvdes fastigheten i två delar; en lokalfastighet som Atrium Ljungberg Uddvägen AB erhöll samt en bostadsfastighet som föreningen erhöll. Atrium Ljungberg Sicklastråket AB kommer att avyttras för avveckling.

För det fall föreningen i framtiden avyttrar hela eller delar av fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet med tillägg för övriga anskaffningskostnader ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst. Det skattemässiga omkostnadsbeloppet har beräknas till ca 230 miljoner kronor.

Anskaffningsvärde	Belopp	Nyckeltal*
Nybyggnadskostnad inkl. nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt samt köpesskilling för aktier i aktiebolag lösen av skuld och likvidreserv för avveckling av bolag.	375 200 000	83 881
Beräknad (preliminär) slutlig anskaffningsutgift	375 200 000	83 881
Finansiering		
Insatser	323 050 000	72 222
Lån	52 150 000	11 659
Summa finansiering	375 200 000	83 881

* Kronor per kvm bostadsarea BOA

D. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar år 1**Kapitalkostnad och amortering**

Föreningen har erhållit offert från Svenska Handelsbanken AB. Snitträntan i planen inklusive räntekostnadsreserv har beräknats till 2,65%. Inför Slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider och räntor bli aktuella. Som säkerhet för föreningens lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Beräknad lånetid är 50 år. Föreningen planerar att tillämpa en rak amortering motsvarande 0,5 % per år av det ursprungliga lånebeloppet de första 16 åren, därefter höjs amortering successivt.

Förutsatt att föreningen fattar beslut därom samt övriga kostnader tillåter det, kan eventuell likviditetsreserv användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Kapitalkostnad och amortering**Finansieringsplan**

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats %	Räntekostnad*	Amortering*
Lån 1	17 383 334 kr	1 år	0,70	121 700	86 900
Lån 2	17 383 333 kr	3 år	0,94	163 400	86 900
Lån 3	17 383 333 kr	5 år	1,19	206 900	86 900
	52 150 000 kr			492 000	260 700

Räntorna baseras på offert inkommen 2020-02-06 inkl. grön rabatt om 0,05 procentenheter

	Belopp*	Nyckeltal**
Räntekostnad, år 1	492 000	110
Amortering, år 1	260 700	58
Likviditets-/räntereserv, Ca 1,71%	888 000	199
Summa beräknad kapitalkostnad, amortering och likviditetsreserv	1 640 700	367

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan. Styrelsen avser att avsätta 30 kr/kvm BOA under föreningens första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen därefter avsätter minst 30 kr/kvm BOA per år med en ökning om 2% årligen.

Summa fondavsättning, år 1	134 200	30
-----------------------------------	----------------	-----------

Avskrivningar

Avskrivningar beräknas ske enligt en komponentuppdelad avskrivningsplan enligt K3-regelverket.

Underlag för avskrivning:	229 500 000
Avskrivningsbelopp:	3 633 800

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterliggare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

*Avrundat till hundratalet

** Kronor per kvm bostadsarea BOA

Driftkostnader inklusive kostnaden för hushållsel, varmvatten och grundutbud TV/tele/data samt moms i förekommande fall
Föreningens driftkostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

	Belopp	Nyckeltal*
Försäkringar	47 000	11
Administration	4 500	1
Styrelsearvode inkl soc.avg (ca 1pbb)	47 500	11
Ekonomisk förvaltning	65 000	15
Revisionsarvode	20 000	4
Fastighetsel**	195 000	44
Vatten och avlopp	222 000	50
Värme och varmvatten	295 000	66
Sophämtning	100 000	22
Teknisk förvaltning och Fastighetsskötsel inkl renhållning***	270 000	60
Reparationer Löpande underhåll	43 000	10
Hushållsel	245 000	55
DATA/TV/TELE	83 000	19
GA:155 Inga driftkostnader beräknas uppkomma		
Summa driftkostnader	1 637 000	366

* Kronor per kvm bostadsarea BOA

** Överskott från solcellsanläggning är ej avräknad från kostnaden

*** Kostnad för service och besiktning av hissar år 1-5 ingår i entreprenaden, därefter beräknas den uppgå till ca 32 000 kr per år.

Driftkostnader för vilka avgifter debiteras separat

Föreningen tar ut en särskild årsavgift för följande:

Kostnad	Grund för beräkning
Hushållsel	Bostadsrättshavaren debiteras efter faktisk förbrukning
Varmvatten	Bostadsrättshavaren debiteras efter faktisk förbrukning
DATA/TV/TELE	Årsavgiften fördelas med lika belopp per lägenhet

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

- Hemförsäkring med bostadsrättstillägg uppskattad till ca 3 000 - 5 000 kr per år (ca 250-416 kr per månad)
- TV-kanaler utöver grundutbudet

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men har beräknats till:

Mark bostäder	41 000 000
Byggnad bostäder	91 000 000
Summa	132 000 000

Enligt nuvarande regler är föreningen befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under 15 år efter värdeår (färdigställandeår). Fastighetsskatt till och med värdeåret betalas av entreprenören.

Fastighetsavgift bostäder	0	
Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	0	0

SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

3 411 900 763

E. Beräkning av föreningens årliga intäkter samt moms i förekommande fall

Årsavgifter grund	2 948 900	659
Årsavgifter hushållsel****	245 000	55
Årsavgifter varmvatten****	135 000	30
Årsavgifter DATA/TV/TELE	83 000	19
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	3 411 900	763

**** Årsavgift preliminär förbrukning av varmvatten samt hushållsel är beräknad till 85 kr/m² och år avrundat till hundratalet

F. Resultat- och kassflödesprognos

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal*
Årsavgifter grund	2 948 900	659
Årsavgifter förbrukning	463 000	104
Summa intäkter	3 411 900	763
Driftskostnader	1 637 000	366
Avskrivningar	3 633 800	812
Räntekostnader	1 380 000	309
Summa kostnader	6 650 800	1 487
Årets resultat	-3 238 900	-724
Avsättning underhållsfond	134 200	30
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	3 411 900	763
Summa kostnader	-6 650 800	-1 487
Återföring avskrivningar	3 633 800	812
Kassaflöde från löpande drift	394 900	88
Amorteringar	-260 700	-58
Summa kassaflöde	134 200	30

G. Nyckeltal år 1 om ej annat anges

Anskaffningsvärde	83 881 kr/ kvm BOA	
Insatser	72 222 kr/ kvm BOA	
Lån	11 659 kr/ kvm BOA	
Årsavgift	659 kr/ kvm BOA	
Övriga avgifter	104 kr/ kvm BOA	el, varmvatten och TV/TELE/DATA
Driftkostnader	366 kr/ kvm BOA	
Avsättning till underhållsfond	30 kr/ kvm BOA	
Avskrivning	812 kr/ kvm BOA	
Amortering	58 kr/ kvm BOA	
Kassaflöde	65 kr/ kvm BOA	snittvärde år 1-16
Fondavsättning + amortering + kassaflöde	158 kr/ kvm BOA	snittvärde år 1-16
Total bostadsarea (BOA)	4 473,0	

H. Lägenhetsredovisning

Byggnaderna kommer att innehålla följande bostadslägenheter:

Hus	Antal					
	1 RK	2 RK	3 RK	4 RK	5 RK	S:a
Hus A	10	9	9	10	0	38
Hus B	2	3	5	0	5	15
Hus C	3	6	2	4	0	15
Summa	15	18	16	14	5	68

* Kronor per kvm bostadsarea BOA

H. LÄGENHETSREDOVISNING

Hus bet.	Lgh nr Port - lghnr	Lgh storlek Antal rum (R) och kök (K)	Bad/WCD	Uteplats/ Balkong/ Terrass/ Franskt fönster (1)	Area ca (2)	Andelstal % avgift (3)	Andelstal % insats (3)	Insats	Arsavgift (4)	Arsavgift kr per månad exkl.e! & VV per år	Arsavgift energi kr per år	Prel. Arsavgift TV, Bredband, Telefoni kr per månad (5)	Prel. Arsavgift el & VV per månad (6)
A	1-1001	2 rok	WCD	U	48,5	1,13977	1,06795	3 450 000	33 611	2 801	4 123	101	344
A	1-1002	1 rok	WCD	U	25,5	0,62779	0,63148	2 040 000	18 513	1 543	2 168	101	181
A	1-1101	4 rok	B/WCD	B	93,5	2,00894	1,97802	6 390 000	59 242	4 937	7 948	101	662
A	1-1102	1 rok	WCD	B	24,0	0,59086	0,63148	2 040 000	17 424	1 452	2 040	101	170
A	1-1103	3 rok	WCD	B/FF	75,0	1,67858	1,48584	4 800 000	49 500	4 125	6 375	101	531
A	1-1201	4 rok	B/WCD	B	93,5	2,00894	1,99350	6 440 000	59 242	4 937	7 948	101	662
A	1-1202	1 rok	WCD	B	24,0	0,59086	0,64696	2 090 000	17 424	1 452	2 040	101	170
A	1-1203	3 rok	WCD	B/FF	75,0	1,67858	1,50132	4 850 000	49 500	4 125	6 375	101	531
A	1-1301	4 rok	B/WCD	B	93,5	2,00894	2,01207	6 500 000	59 242	4 937	7 948	101	662
A	1-1302	1 rok	WCD	B	24,0	0,59086	0,66244	2 140 000	17 424	1 452	2 040	101	170
A	1-1303	3 rok	WCD	B/FF	75,0	1,67858	1,51679	4 900 000	49 500	4 125	6 375	101	531
A	1-1401	4 rok	B/WCD	B	93,5	2,00894	2,05850	6 650 000	59 242	4 937	7 948	101	662
A	1-1402	4 rok	B/WCD	B/FF	101,0	2,17008	2,21638	7 160 000	63 994	5 333	8 585	101	715
A	1-1501	4 rok	B/WCD	B	93,5	2,00894	2,07398	6 700 000	59 242	4 937	7 948	101	662
A	1-1502	4 rok	B/WCD	B	101,0	2,17008	2,23185	7 210 000	63 994	5 333	8 585	101	715
A	1-1601	4 rok	B/WCD	B	93,5	2,00894	2,08946	6 750 000	59 242	4 937	7 948	101	662
A	1-1602	4 rok	B/WCD	B/FF	101,0	2,17008	2,24733	7 260 000	63 994	5 333	8 585	101	715
A	1-1701	3 rok	WCD	B	73,0	1,63382	1,73348	5 600 000	48 180	4 015	6 205	101	517
A	1-1702	4 rok	B/WCD	B	89,0	1,91222	2,10494	6 800 000	56 390	4 699	7 565	101	630
A	2-1001	2 rok	WCD	U	64,5	1,45802	1,33106	4 300 000	42 996	3 583	5 483	101	457
A	2-1101	2 rok	WCD	B	52,0	1,22201	1,13295	3 660 000	36 036	3 003	4 420	101	368
A	2-1102	1 rok	WCD	B	37,0	0,91091	0,84507	2 730 000	26 862	2 239	3 145	101	262
A	2-1103	3 rok	WCD	B	74,5	1,66739	1,49512	4 830 000	49 170	4 098	6 333	101	528
A	2-1201	2 rok	WCD	B	52,0	1,22201	1,14843	3 710 000	36 036	3 003	4 420	101	368
A	2-1202	1 rok	WCD	B	37,0	0,91091	0,86055	2 780 000	26 862	2 239	3 145	101	262
A	2-1203	3 rok	WCD	B	74,5	1,66739	1,49512	4 830 000	49 170	4 098	6 333	101	528
A	2-1301	2 rok	WCD	B	52,0	1,22201	1,16391	3 760 000	36 036	3 003	4 420	101	368
A	2-1302	1 rok	WCD	B	37,0	0,91091	0,87603	2 830 000	26 862	2 239	3 145	101	262
A	2-1303	3 rok	WCD	B	74,5	1,66739	1,51060	4 880 000	49 170	4 098	6 333	101	528
A	2-1401	2 rok	WCD	B	52,0	1,22201	1,17938	3 810 000	36 036	3 003	4 420	101	368
A	2-1402	1 rok	WCD	B	37,0	0,91091	0,90698	2 930 000	26 862	2 239	3 145	101	262
A	2-1403	3 rok	WCD	B	74,5	1,66739	1,55703	5 030 000	49 170	4 098	6 333	101	528
A	2-1501	2 rok	WCD	B	52,0	1,22201	1,21034	3 910 000	36 036	3 003	4 420	101	368
A	2-1502	1 rok	WCD	B	37,0	0,91091	0,93794	3 030 000	26 862	2 239	3 145	101	262
A	2-1503	3 rok	WCD	B	74,5	1,66739	1,57870	5 100 000	49 170	4 098	6 333	101	528

H. LÄGENHETSREDOVISNING

Hus bet.	Lgh nr Port - lghnr	Lgh storlek Antal rum (R) och kök (K)	Bad/WCD	Uteplats/ Balkong/ Terrass/ Franskt fönster (1)	Area ca (2)	Andelstal % avgift (3)	Andelstal % insats (3)	Insats	Arsavgift (4)	Arsavgift kr per månad exkl. el & VV (4)	Arsavgift energi kr per år	Prel. Avgift TV, Bredband, Telefoni kr per månad (5)	Prel. Avgift el & VV per månad (6)
A	2-1601	2 rok	WCD	B	45,0	1,05750	1,21034	3 910 000	31 185	2 599	3 825	101	319
A	2-1602	1 rok	WCD	B	37,0	0,91091	0,99985	3 230 000	26 862	2 239	3 145	101	262
A	2-1603	2 rok	WCD	B	54,5	1,28077	1,40845	4 550 000	37 769	3 147	4 633	101	386
B	3-1001	5 rok	B/WCD	B	108,5	2,23407	2,50443	7 270 000	65 881	5 490	9 223	101	769
B	3-1002	1 rok	WCD	U	33,0	0,81243	0,77387	2 500 000	23 958	1 997	2 805	101	234
B	3-1003	3 rok	WCD	U	67,5	1,51828	1,37440	4 440 000	44 773	3 731	5 738	101	478
B	3-1101	5 rok	B/WCD	B	108,5	2,23407	2,30614	7 450 000	65 881	5 490	9 223	101	769
B	3-1102	2 rok	WCD	B	46,0	1,08100	1,00604	3 250 000	31 878	2 657	3 910	101	326
B	3-1103	3 rok	WCD	B	67,5	1,51828	1,40536	4 540 000	44 773	3 731	5 738	101	478
B	3-1201	5 rok	B/WCD	B	108,5	2,23407	2,33710	7 550 000	65 881	5 490	9 223	101	769
B	3-1202	2 rok	WCD	B	46,0	1,08100	1,02151	3 300 000	31 878	2 657	3 910	101	326
B	3-1203	3 rok	WCD	B	67,5	1,51828	1,42083	4 590 000	44 773	3 731	5 738	101	478
B	3-1301	5 rok	B/WCD	B	108,5	2,23407	2,41449	7 800 000	65 881	5 490	9 223	101	769
B	3-1302	2 rok	WCD	B	46,0	1,08100	1,03699	3 350 000	31 878	2 657	3 910	101	326
B	3-1303	3 rok	WCD	B	67,5	1,51828	1,43631	4 640 000	44 773	3 731	5 738	101	478
B	3-1401	5 rok	B/WCD	B	108,5	2,23407	2,55378	8 250 000	65 881	5 490	9 223	101	769
B	3-1402	3 rok	WCD	B	81,0	1,81286	1,76443	5 700 000	53 460	4 455	6 885	101	574
B	3-1403	1 rok	WCD	B	32,5	0,80012	0,86674	2 800 000	23 595	1 966	2 763	101	230
C	4-0901	2 rok	WCD	B	45,5	1,06927	1,02770	3 320 000	31 532	2 628	3 868	101	322
C	4-0902	1 rok	WCD	B	50,5	1,18677	1,15152	3 720 000	34 997	2 916	4 293	101	358
C	4-0903	2 rok	WCD	B	35,0	0,86167	0,82650	2 670 000	25 410	2 118	2 975	101	248
C	4-0904	4 rok	B/WCD	U	108,5	2,33122	2,41449	7 800 000	68 746	5 729	9 223	101	769
C	4-1001	3 rok	WCD	U	69,5	1,55548	1,46727	4 740 000	45 870	3 823	5 908	101	492
C	4-1002	2 rok	WCD	B	45,5	1,06927	1,04318	3 370 000	31 532	2 628	3 868	101	322
C	4-1003	2 rok	WCD	B	50,5	1,18677	1,15152	3 720 000	34 997	2 916	4 293	101	358
C	4-1004	1 rok	WCD	B	35,0	0,86167	0,82650	2 670 000	25 410	2 118	2 975	101	248
C	4-1005	2 rok	WCD	B	51,5	1,21027	1,15152	3 720 000	35 690	2 974	4 378	101	365
C	4-1101	3 rok	WCD	B	81,5	1,82406	1,76443	5 700 000	53 790	4 483	6 928	101	577
C	4-1102	2 rok	WCD	B	50,5	1,18677	1,20415	3 890 000	34 997	2 916	4 293	101	358
C	4-1103	1 rok	WCD	B	35,0	0,86167	0,85745	2 770 000	25 410	2 118	2 975	101	248
C	4-1104	4 rok	B/WCD	B/B	102,0	2,19155	2,22876	7 200 000	64 627	5 386	8 670	101	723
C	4-1201	4 rok	B/WCD	B/B/B	102,0	2,19155	2,63117	8 500 000	64 627	5 386	8 670	101	723
C	4-1202	4 rok	B/WCD	B/B/B	98,0	2,10562	2,55378	8 250 000	62 093	5 174	8 330	101	694
		68 ST		B = Balkong	4 473,0	100,00004	99,99998	323 050 000	2 948 924				
DIFF				FF = Franskt fönster		-0,00004	0,00002						
				U = Uteplats i anslutning till lägenhet		100,00000	100,00000						

1) Mark i anslutning till lägenheter med uteplats ingår i bostadsrätten. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.

2) Mätning av boarea (cirka) har gjorts på ritning.

3) Andelstalen är avrundade till 5 decimaler.

4) Avrundat till heltal

5) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet

6) Arseavgift preliminär förbrukning av varmvatten samt hushållsel är beräknad till 86 kwh/m² och år

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten

I. Ekonomisk prognos och kassaflöde

		0,9% Vid konvertering 2,65%							
Ränteantagande (genomsnittlig)		2%							
Antagen kostnadsökning/inflation (genomsnittlig)		2%							
Uppräkning av årsavgifter per år		2%							
Avsättning underhållsfond ökar årligen med		2%							
Amortering		rak amortering		16 år därefter		successiv ökning			
(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostäder		2 949	3 008	3 068	3 129	3 192	3 256	3 595	3 969
Avgift ind.mätning		463	472	482	491	501	511	564	623
Summa intäkter		3 412	3 480	3 550	3 621	3 693	3 767	4 159	4 592
Drift-/underhållskostnader*		-1 637	-1 670	-1 703	-1 737	-1 772	-1 839	-2 031	-2 242
Fastighetsavgift									-128
Summa kostnader		-1 637	-1 670	-1 703	-1 737	-1 772	-1 839	-2 031	-2 370
DRIFTSNETTO		1 775	1 810	1 847	1 884	1 921	1 928	2 128	2 222
Räntekostnader		-492	-825	-821	-1 109	-1 103	-1 345	-1 310	-1 276
Amortering		-261	-261	-261	-261	-261	-261	-261	-261
Fond för yttre underhåll		-134	-137	-140	-142	-145	-148	-164	-181
Likviditets-/räntereserv,		-888	-547	-545	-250	-248			
BETALNETTO		0	40	81	122	163	174	394	505
ACKUMULERAT BETALNETTO		0	40	121	242	406	580	2 101	4 651
Avgår Amortering		261	261	261	261	261	261	261	261
Fond för yttre underhåll		134	137	140	142	145	148	164	181
Avskrivning (rak komponentavskrivning)		-3 634	-3 634	-3 634	-3 634	-3 634	-3 634	-3 634	-3 634
BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT		-3 239	-3 196	-3 153	-3 109	-3 064	-3 051	-2 816	-2 688
ACKUMULERAT RESULTAT		-3 239	-6 435	-9 588	-12 696	-15 761	-18 812	-33 369	-46 816
TAXERINGSVÄRDE									
Beräknat taxeringsvärde (bostäder)		132 000	134 640	137 333	140 079	142 881	145 739	160 907	177 655

*Driftkostnaderna år 6 ökas med med kostnader för hisservice som ingår i entreprenaden år 1-5.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde uppdelat i olika komponenter från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan på i genomsnitt ca 63 år. I enlighet med bokföringsnämndens råd och vägledning som trädde i kraft 2014-01-01. Föreningen kommer därmed att redovisa underskott, men det påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2020-02-14 för bostadsrättsföreningen Sicklastråket, org. nr: 769636-3667.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.


Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

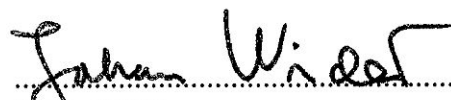
Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätthavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld

Stockholm 2020-02-28



Björn Olofsson
Civ. Ing.
Bertilsbergsvägen 13
181 57 Lidingö



Johan Widén
Civ. ing.
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61^{3 tr}
112 17 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2020-02-28 för Brf Sicklastråket

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2018-05-30
2. Registreringsbevis	2019-05-27
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2019-10-14
4. Aktieöverlåtelseavtal	2019-10-14
5. Kreditoffert Handelsbanken	2020-02-06
6. Överenskommelse om klyvning	2019-12-05
7. Utdrag från fastighetsregistret	2019-12-23
8. Beräkning av taxeringsvärde	2020-02-06
9. Bygglövsbeslut	2018-10-17
10. Köpekontrakt avs. ideell andel av Nacka Sicklaön 83:40	2019-10-14
11. Information från kontrollansvarig	-----
12. Sammanställning av komponentavskrivningar	2020-01-23
13. Lantmäteriförrättning	2019-09-17
14. Anbud hissleverans	2019-07-10
15. Revisorns granskningsrapport	2019-11-13

2020032401991

fw