
Ekonomisk plan
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKURUPARKEN 38
Nacka kommun

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Skuruparken 38 under andra kvartalet 2021

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
Förvärv av fast egendom	3
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	3
Entreprenad.....	4
Försäkring.....	4
Taxeringsvärde.....	4
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
Tomt och läge	4
Fakta om fastigheten	4
Gemensamma utrymmen och anordningar.....	5
Kortfattad byggnadsbeskrivning.....	5
Kortfattad lägenhetsbeskrivning	5
Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov	5
3. BERÄKNAD FÖRVÄRVSKOSTNAD.....	6
4. FINANSIERINGSPLAN	6
Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan	6
5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET	7
Amorteringar och extra avsättningar.....	8
Eventuell ökad belåning	8
Avskrivningar	8
Fastighetsavgift från år 16	8
6. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I	8
7. LÄGENHETSFÖRTECKNING.....	9
Uppskattade driftskostnader utöver avgift.....	9
8. NYCKELTALSBERÄKNINGAR	10
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	11

BILAGA: Resultat-/likviditetsprognos

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Skuruparken 38 (org: nr 769638-6965) som registrerades 2020-05-11 i Nacka kommun har till ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Föreningen utgörs av fastigheten Nacka Sicklaön 40:18. Föreningen kommer att innehålla totalt 36 bostäder för vilka projektering påbörjas under första kvartalet 2021 och startbesked för byggnationen erhållits.

Uppgifterna avseende föreningens förvärv samt byggnation avser den beräknade kostnaden och grundar sig på vid tiden för den ekonomiska planens upprättande kända förhållanden. Föreningen kommer att bli en äkta bostadsrättsförening.

Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Förvärv av fast egendom

Föreningen förvärvar fastigheten Nacka Sicklaön 40:18 genom förvärv av Innovation Properties Nacka Fastighets AB (org.nr 559245-4192) som ägs till hälften vardera av Innovation Properties Nacka Holding AB (org.nr 559243-9680) och Pergolan Holding AB 556895-4746. Köpeskillingen för bolaget motsvarar summan av bolagets egna kapital på tillträdesdagen och övervärdet på fastigheten, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och bokfört värde.

Aktiebolaget äger som sin enda tillgång fastigheten och aktierna i bolaget ägs till 100% av säljaren. Fastigheten ska efter förvärvet transporteras över i bostadsrättsföreningen varefter bolaget ska likvideras.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. I det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Då föreningen är den slutliga ägaren av fastigheten bedöms den latent skatten aldrig aktualiseras.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Tecknande av upplåtelseavtal beräknas ske från andra kvartalet 2021 då denna ekonomiska plan registrerats hos Bolagsverket. Färdigställande och inflyttning bedöms ske med start under andra kvartalet 2022. Föreningen övertar då successivt betalningsansvar för löpande kostnader i takt med att husen färdigställs och inflyttning sker.

Vardera bostad kommer i steg ett att upplåtas på Innovation Properties Sverige AB och Borohus AB för fastställd insats enligt denna ekonomiska plan för att därefter överlåtas på slutkunden. Genom detta tillvägagångssätt säkerställs att samtliga bostadsrätter blir sålda.

Om upplåtelse av bostadsrätt sker innan den slutliga kostnaden är redovisad så ska styrelsen för föreningen ansöka om Bolagsverkets tillstånd för att upplåta och ta emot förskott.

Entreprenad

Vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande pågår projektering och uppförande av 36 bostäder på fastigheten. För detta ändamål kommer föreningen att teckna avtal om totalentreprenad enligt ABT 06.

Försäkring

Under entreprenadtiden hålls fastigheten försäkrade genom entreprenörens försorg. Fastigheten kommer från inflyttningsdagen att vara försäkrade till fullvärde och försäkringen kommer att inneha styrelseansvar.

Taxeringsvärde

Taxerat markvärde är 14,4 mkr vid upprättandet av denna ekonomiska plan. Fastigheten kommer att åsättas ett nytt taxeringsvärde först efter att byggnationen är färdig. Om varje hus skulle åsättas ett eget taxeringsvärde anger Skatteverkets beräkningsmodell att detta skulle bli 7 356 000 kr per hus varav markvärde 3 217 000 kr. Då byggnaderna utgörs av radhus är det troligt att det slutliga taxeringsvärdet blir lägre.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten bebyggs med radhus. Samtliga bostäder får tillgång till parkeringsplats/er med motorvärmare.

Tomt och läge

Fastigheten är belägna i Skuru, i Nacka kommun, i ett naturskönt och expansivt område ca 10 minuter från Nacka Forum. På bekvämt avstånd finns därmed all tänkbar närservice samt allmänna kommunikationer för vidare transport. Avståndet till Stockholm C är ca 1,3 mil.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Nacka Sicklaön 40:18
Adresser	Skurusundsvägen, 131 46 Nacka
Upplåtelseform	Lagfart, äganderätt
Planbestämmelser	Detaljplan: 2014-04-17 Akt: 0182K-2014/55
Tomtareal	Totalt 12 017 kvm enligt FDS utdrag
Bostadsyta	4 962 kvm (boa + bia)
Bostäder	36 st
Byggnadsutförning	Radhus i två till tre våningar med bostäder
Byggnadsår	2022
Typkod	230 (förväntad typkod)

3. BERÄKNAD FÖRVÄRVSKOSTNAD

Förvärvet är baserat på att 100,0% av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt. Vardera bostad kommer i steg ett att upplåtas på Innovation Properties Sverige AB och Borohus AB för fastställd insats enligt denna ekonomiska plan för att därefter överlåtas på slutkunden. Genom detta tillvägagångssätt säkerställs att samtliga bostadsrätter blir sålda.

Skulle någon av de ingående kostnadsposterna förändras under processen justeras köpeskillingen för aktierna i motsvarande mån. Den totala kostnaden för projektet är därmed slutligt beräknad till 331 245 000 kr.

Kostnadslag	Belopp
Köpeskillning fastighet och aktier	151 000 000 kr
Lagfart*	0 kr
Pantbrev*	0 kr
Byggentrepenad	156 566 000 kr
Projektomkostnader ¹⁾	23 479 000 kr
Summa total anskaffningsutgift	331 045 000 kr
Kassabehållning	200 000 kr
Finansieringsbehov	331 245 000 kr

* Ingår i projektomkostnader

1) Exempelvis lagfart, pantbrev, konsultarvode, försäkring, garantier, bygglovs-kostnader och gatuanslutningar

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån och löptid	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering
Banklån 1 (3 mån–1 år)	24 810 000 kr	1,80%	446 580 kr	124 050 kr
Banklån 2 (2–3 år)	18 607 500 kr	2,00%	372 150 kr	93 038 kr
Banklån 3 (4–5 år)	18 607 500 kr	2,20%	409 365 kr	93 038 kr
Summa banklån	62 025 000 kr		1 228 095 kr	310 125 kr
Medlemsinsatser	269 220 000 kr			
Summa finansiering	331 245 000 kr			

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Angivna räntenivåer utgår från bankoffert med ca 0,75 % marginal för respektive löptid. Föreningen bedöms därmed göra ett likviditetsmässigt överskott under lånens bindningstid enligt ovan. Likviditetsöverskottet bedöms avsättas till kassan alternativt användas för amorteringar utöver plan. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt. Kostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 3 684 285 kr. Kredittiden är lika med räntebindningstiden med möjlighet till förlängning av lånen.

5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET

Föreningens resultatprognos	Belopp	Nyckeltal/Notering
Kapitalkostnader		
Räntenetto	1 228 095 kr	
Avskrivning	2 000 000 kr	
Summa kap-kost.	3 228 095 kr	
Driftskostnader*		
Förvaltning & administration	100 000 kr	
Försäkring	100 000 kr	
Värme	0 kr	Se vidare pkt. 7
Fastighets-el	15 000 kr	
VA	35 000 kr	Se vidare pkt. 7
Löpande skötsel och reparationer	60 000 kr	Inkl. snöröjning
Sophämtning	105 000 kr	
Media	0 kr	Se vidare pkt. 7
Övrigt	50 000 kr	
Summa driftskost.	465 000 kr	94 kr/kvm
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld	0 kr	Föreningen äger marken
Fastighetsavgift/-skatt	0 kr	Avgiftsfritt 15 år
Summa övr. kost.	0 kr	
Totala kostnader	3 693 095 kr	
Föreningens intäkter		
Nettoavgifter bostadsrätter	2 201 700 kr	444 kr/kvm
Totala intäkter	2 201 700 kr	
Årets resultat	-1 491 395 kr	(se även kassaflöde nedan)
Avsättning till underhållsfond	198 480 kr	
FÖRENINGENS LIKVIDITETSBUDGET		
Summa intäkter	2 201 700 kr	
Summa kostnader	-3 693 095 kr	
Återföring avskrivningar	2 000 000 kr	
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT	508 605 kr	103 kr/kvm
Amorteringar	-310 125 kr	
Investeringar	0 kr	Exkl löpande underhåll
SUMMA KASSAFLÖDE	198 480 kr	
Ytor		
Totalarea	4 962 kvm	

* Föreningens medlemmar ansvarar själva för all yttre skötsel i anslutning till bostäderna. Inga gemensamma utrymmen finns såsom trapphus, tvättstuga etc.

Amorteringar och extra avsättningar

Från år ett amorterar föreningen årligen 0,5% på sina lån. Från år 6 antas amorteringen att öka till 1% per år vilket framgår av prognosen. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska.

Eventuell ökad belåning

Utfall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (16 år) innebär en ökad belåning med 500 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 35 kr/mån för en genomsnittsbostad (kapitaltäckning ca 3%).

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Föreningens bedöms göra en årlig avskrivning om 1% på fastighetens bokförda värde. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K3. Storleken på avskrivningen kan dock komma att ändras beroende på bland annat ändrade regler i framtiden eller beroende på hur förvaltaren bokför värdet på fastigheten. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet. Se även bilaga resultat- och likviditetsprognos.

Fastighetsavgift från år 16

Eftersom bostäderna är nyproducerade utgår ingen fastighetsavgift under föreningens första 15 år. Föreningen är skyldig att betala fastighetsavgift från år 16 vilket framgår av prognosen. Som referens för framtida avgift används fastighetsavgiften för 2020 som per byggnad är maximalt 8 349 kr/år

6. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindingstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årtal	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
Beräknad nettoavgift	2 201 700	2 208 829	2 216 224	2 223 889	2 231 830	2 573 273	2 585 824	3 033 304
Om räntan								
+1%	2 821 950	2 825 978	2 830 271	2 834 835	2 839 675	3 178 016	3 158 401	3 573 714
+2%	3 442 200	3 443 127	3 444 319	3 445 781	3 447 520	3 782 760	3 730 977	4 114 123
-1%	1 581 450	1 591 680	1 602 176	1 612 943	1 623 985	1 968 529	2 013 248	2 492 895
Om inflationen								
1%	2 208 335	2 215 597	2 223 126	2 230 930	2 239 012	2 580 598	2 593 912	3 046 504
2%	2 214 970	2 222 364	2 230 029	2 237 971	2 246 194	2 587 923	2 602 000	3 059 703
-1%	2 195 065	2 202 062	2 209 321	2 216 848	2 224 648	2 565 947	2 577 737	3 020 105

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Årsavgifterna fördelas enligt lägenheternas andelstal. Andelstalen beslutas av styrelsen enligt föreningens stadgar. Ytan för bostäderna är uppmätt på ritning. Övrig yta avser souterrängplan.

Lgh-ID	Antal rum	Boarea	Övrig yta	Total yta	Insats	Andelstal	Månadsavgift
1	5 rok+takterass	121,5 m ²	-	121,5 m ²	7 195 000 kr	2,449%	4 493 kr
2	5 rok+takterass	121,5 m ²	-	121,5 m ²	6 895 000 kr	2,449%	4 493 kr
3	5 rok+takterass	121,5 m ²	-	121,5 m ²	6 895 000 kr	2,449%	4 493 kr
4	5 rok+takterass	121,5 m ²	-	121,5 m ²	6 895 000 kr	2,449%	4 493 kr
5	5 rok+takterass	121,5 m ²	-	121,5 m ²	6 895 000 kr	2,449%	4 493 kr
6	5 rok+takterass	121,5 m ²	-	121,5 m ²	6 895 000 kr	2,449%	4 493 kr
7	5 rok+takterass	121,5 m ²	-	121,5 m ²	6 895 000 kr	2,449%	4 493 kr
8	5 rok+takterass	121,5 m ²	-	121,5 m ²	7 195 000 kr	2,449%	4 493 kr
9	6 rok+takterass	138,5 m ²	19,0 m ²	157,5 m ²	8 195 000 kr	3,174%	5 824 kr
10	6 rok+takterass	139,5 m ²	19,0 m ²	158,5 m ²	7 995 000 kr	3,194%	5 861 kr
11	6 rok+takterass	139,5 m ²	19,0 m ²	158,5 m ²	7 995 000 kr	3,194%	5 861 kr
12	6 rok+takterass	139,5 m ²	19,0 m ²	158,5 m ²	7 995 000 kr	3,194%	5 861 kr
13	6 rok+takterass	139,5 m ²	19,0 m ²	158,5 m ²	7 995 000 kr	3,194%	5 861 kr
14	6 rok+takterass	139,5 m ²	19,0 m ²	158,5 m ²	7 995 000 kr	3,194%	5 861 kr
15	6 rok+takterass	139,5 m ²	19,0 m ²	158,5 m ²	7 995 000 kr	3,194%	5 861 kr
16	6 rok+takterass	139,5 m ²	19,0 m ²	158,5 m ²	7 995 000 kr	3,194%	5 861 kr
17	6 rok+takterass	139,5 m ²	19,0 m ²	158,5 m ²	7 995 000 kr	3,194%	5 861 kr
18	6 rok+takterass	138,5 m ²	19,0 m ²	157,5 m ²	8 195 000 kr	3,174%	5 824 kr
19	6 rok+takterass	138,5 m ²	19,0 m ²	157,5 m ²	8 195 000 kr	3,174%	5 824 kr
20	6 rok+takterass	139,5 m ²	19,0 m ²	158,5 m ²	7 995 000 kr	3,194%	5 861 kr
21	6 rok+takterass	139,5 m ²	19,0 m ²	158,5 m ²	7 995 000 kr	3,194%	5 861 kr
22	6 rok+takterass	139,5 m ²	19,0 m ²	158,5 m ²	7 995 000 kr	3,194%	5 861 kr
23	6 rok+takterass	139,5 m ²	19,0 m ²	158,5 m ²	7 995 000 kr	3,194%	5 861 kr
24	6 rok+takterass	138,5 m ²	19,0 m ²	157,5 m ²	8 195 000 kr	3,174%	5 824 kr
25	5 rok+takterass	121,5 m ²	-	121,5 m ²	7 195 000 kr	2,449%	4 493 kr
26	5 rok+takterass	121,5 m ²	-	121,5 m ²	6 995 000 kr	2,449%	4 493 kr
27	5 rok+takterass	121,5 m ²	-	121,5 m ²	6 995 000 kr	2,449%	4 493 kr
28	5 rok+takterass	121,5 m ²	-	121,5 m ²	7 195 000 kr	2,449%	4 493 kr
29	5 rok+takterass	121,5 m ²	-	121,5 m ²	7 195 000 kr	2,449%	4 493 kr
30	5 rok+takterass	121,5 m ²	-	121,5 m ²	6 995 000 kr	2,449%	4 493 kr
31	5 rok+takterass	121,5 m ²	-	121,5 m ²	6 995 000 kr	2,449%	4 493 kr
32	5 rok+takterass	121,5 m ²	-	121,5 m ²	6 995 000 kr	2,449%	4 493 kr
33	5 rok+takterass	121,5 m ²	-	121,5 m ²	6 995 000 kr	2,449%	4 493 kr
34	5 rok+takterass	121,5 m ²	-	121,5 m ²	6 995 000 kr	2,449%	4 493 kr
35	5 rok+takterass	121,5 m ²	-	121,5 m ²	6 995 000 kr	2,449%	4 493 kr
36	5 rok+takterass	121,5 m ²	-	121,5 m ²	7 195 000 kr	2,449%	4 493 kr
		4 658,0 m²	304 m²	4 962,0 m²	269 220 000 kr	100,0%	183 475 kr

Uppskattade driftskostnader utöver avgift

Till respektive bostad ingår rätten att disponera mark/uteplats i anslutning till bostaden. Inga gemensamma ytor (såsom tvättstuga, trapphus etc) finns som föreningen ansvarar för. Föreningens kalkyl förutsätter en hög grad av självförvaltning avseende utemiljön vilket även inkluderar yttre skötsel i anslutning till byggnaderna. Söphanteringen förutsätter att man använder kommunens sorteringsstationer avseende glas, metall och papp.

Varje medlem måste själv teckna individuellt abonnemang för uppvärmning/ hushållsel. Hushållsabonnemanget för el används också för att driva frånlufts- och luftvärmepumparna som förser bostäder med värme.

Rörlig kostnad för vatten och avlopp debiteras varje bostad individuellt genom bostadsrättsföreningen. Den rörliga avgiften är 34:42 kr per kubik. I tabellen nedan har uppskattats en årsförbrukning om 150 kubik per hushåll bestående av två vuxna och två barn.

För uppskattning av driftskostnader, utöver årsavgiften, se tabellen nedan. De verkliga kostnaderna är beroende av en mängd faktorer såsom antal personer i hushållet och konsumtionsmönster och kan därför skilja sig från de uppskattade. Köpare uppmanas därför att själva göra sin egen energikalkyl.

Genomsnittslägenhet	121,5 kvm	158,5 kvm
Uppskattad årskostnad värme	10 000 kr	12 000 kr
Uppskattad årskostnad hushållsel	10 000 kr	12 000 kr
Uppskattad rörlig årskostnad VA	5 165 kr	5 165 kr
Bedömd månadskostnad genomsnitt +/- 500 kr	2 100 kr	2 450 kr

Kostnad för tv/bredband/telefoni bedöms schablonmässigt till 600 kr per månad (ej inräknad ovan) för de som önskar ansluta sig till fibernätet. Kostnaden kan bli högre eller lägre beroende på valt abonnemang.

Det ankommer på bostadsrättsinnehavare att teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt (normalt 150–200 kr/mån). Kostnaden varierar beroende av hushållssammansättning och övrigt försäkringsbehov. Köpare uppmanas att själva kontakta sitt försäkringsbolag för en offert.

8. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Genomsnittslägenhet år 1	Totalt	Per kvm
Beräknad slutlig kostnad	331 245 000 kr	66 756 kr
Föreningens grundbelåning	62 025 000 kr	12 500 kr
Insats/upplåtelseavgift genomsnittsbostad	269 220 000 kr	54 256 kr
Föreningens Driftskostnad	465 000 kr	94 kr
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar	2 201 700 kr	444 kr
Kassaflöde från löpande drift	508 605 kr	103 kr
Avsättning till underhållsfond	198 480 kr	40 kr

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt eventuell amortering och avsättning till fonder.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten samt kapitalkostnaderna skulle bli högre eller lägre än beräknat kan föreningen komma att justera årsavgifterna i framtiden.
- Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel, värme, vattenförbrukning, kostnad för bredband samt i förekommande fall samfällighetsavgift
- Bostadsrättsinnehavare ansvarar själva för mark i anslutning till respektive lägenhet.
- Efter att inflyttning skett i lägenheterna ska bostadsrättsinnehavarna hålla bostaden tillgänglig för eventuella efterarbeten enligt besiktningssprotokoll
- Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar samt aktuella lagrum

Stockholm, datum enligt digital signering

Brf Skuruparken 38

Magnus Ekvall

.....

Viktor Karlsson

.....

Sandra Brunberg

.....

Aron Willberg

.....

Resultat och likviditetsprognos

Resultatprognos	Nyckeltal år 1	1 2022	2 2023	3 2024	4 2025	5 2026	6 2027	11 2032	16 2037
Årsavgifter	444 kr/m ²	2 201 700	2 208 829	2 216 224	2 223 889	2 231 830	2 573 273	2 585 824	3 033 304
Hysesintäkter bostäder	0 kr/m ²	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0 kr/m ²	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	444 kr/m²	2 201 700	2 208 829	2 216 224	2 223 889	2 231 830	2 573 273	2 585 824	3 033 304
Drift och underhåll	94 kr/m ²	465 000	474 300	483 786	493 462	503 331	513 398	566 832	625 829
Övriga externa kostnader	0 kr/m ²	0	0	0	0	0	0	0	426 993
Avskrivningar	403 kr/m ²	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Räntenetto	248 kr/m ²	1 228 095	1 221 955	1 215 814	1 209 674	1 203 533	1 197 393	1 133 702	1 070 010
Summa kostnader	744 kr/m²	3 693 095	3 696 255	3 699 600	3 703 135	3 706 864	3 710 790	3 700 534	4 122 832
Årets resultat	-301 kr/m²	-1 491 395	-1 487 425	-1 483 376	-1 479 246	-1 475 034	-1 137 518	-1 114 710	-1 089 528
Avsättning underhållsfond	40 kr/m ²	198 480	202 450	206 499	210 629	214 841	219 138	241 946	267 128
LIKVIDITETSPROGNOS									
Summa intäkter	444 kr/m ²	2 201 700	2 208 829	2 216 224	2 223 889	2 231 830	2 573 273	2 585 824	3 033 304
Summa kostnader	-744 kr/m ²	-3 693 095	-3 696 255	-3 699 600	-3 703 135	-3 706 864	-3 710 790	-3 700 534	-4 122 832
Återföring avskrivning	403 kr/m ²	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Kassaflöde från löpande drift	103 kr/m²	508 605	512 575	516 624	520 754	524 966	862 482	885 290	910 472
Amorteringar	-63 kr/m ²	-310 125	-310 125	-310 125	-310 125	-310 125	-643 344	-643 344	-643 344
Summa kassaflöde	40 kr/m²	198 480	202 450	206 499	210 629	214 841	219 138	241 946	267 129
Ack. kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	40 kr/m ²	198 480	400 930	607 428	818 057	1 032 898	1 252 036	2 415 247	3 699 526
Ack. avsättningar och amorteringar	103 kr/m ²	508 605	1 021 180	1 537 803	2 058 557	2 583 523	3 112 786	7 492 719	11 993 719
Kalkylförutsättningar									
Bostadsarea (boa+bia, total yta för bostäderna)		4 962 m ²	4 962 m ²	4 962 m ²	4 962 m ²	4 962 m ²	4 962 m ²	4 962 m ²	4 962 m ²
Lokalarea exkl. förråd och lager		0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Ränteantagande grundbelåning		1,98%	1,98%	1,98%	1,98%	1,98%	1,98%	1,98%	1,98%
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov. Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

Följande handlingar har undertecknats den 21 april 2021



210421. Ekonomisk plan Brf Skuruparken

38.pdf

(258699 byte)

SHA-512: 5d72bb8ba99e27a0e04177ab8d1330b511c54
13f667d801a6b540cb869f8a91868ab073c47853a1d99
1ced1c5e48e059b91e124f9ad995a6e48798689289416

Handlingarna är undertecknade av

2021-04-21 14:54:56 (CET)



Jan Åke Magnus Ekvall

magnus@innovationproperties.se
81.224.124.202
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-04-21 14:20:12 (CET)



Sandra Ingrid Margareta Brunberg

sandra@innovationproperties.se
78.77.138.23
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-04-21 14:20:56 (CET)



Viktor Karlsson

viktor.karlsson@vastkuststugan.se
94.191.137.213
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-04-21 14:21:49 (CET)



Aron Willberg

aron.willberg@vastkuststugan.se
84.216.128.60
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



210421 Ekonomisk plan Brf Skuruparken 38

Verifiera äktheten och integriteten av detta kvitto genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

bf2e2a285be5dc996b0a977c4673ebff30aef1bd5456cbaf2efc7e176239911aa053c5b82c74e635d2229bce21b4607aaf37ada280c6d50e7fbabcc51ebdb8c9



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Skuruparken 38 med organisationsnummer 769638-6965. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 36 bostäder. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser beräknad kostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll, amorterar på sina lån och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Skuruparken 38, daterad 2021-04-21.
- Stadgar för Brf Skuruparken 38, registrerade hos Bolagsverket 2020-11-18.
- Registreringsbevis för Brf Skuruparken 38, daterat 2021-04-13.
- Utdrag Lantmäteriets fastighetsregister för Nacka Sicklaön 40:18, daterat 2020-05-26.
- Aktieöverlåtelseavtal, daterat 2021-01-25.
- Transportköpsavtal, daterat 2021-02-01.
- Totalentreprenadavtal, daterat 2021-04-08.
- Garanti gällande slutlig kostnad samt förvärv av bostadsrätter, daterat 2021-04-08.
- Offert finansiering, daterad 2020-05-29.
- Startbesked, daterat 2021-03-18.
- Offert ekonomisk förvaltning, daterad 2021-02-22.
- Uppskattning premie försäkring, odaterad.
- Beräkning taxeringsvärden, daterad 2020-10-15.
- Energiberäkningar, daterade 2021-02-12.
- Taxa för VA och avfall i Nacka kommun, odaterad.
- Situationsplan och ritningar, odaterade.
- Projektbok, odaterad.
- Mäklarstatistik för Nacka kommun, daterad 2021-04-07.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf
Byggnadsingenjör

Daniel Karlsson
Civilekonom

Av Boverket behöriga att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Följande handlingar har undertecknats den 22 april 2021



210421 Ekonomisk plan Brf Skuruparken
38 - receipt g5yfv (1).pdf
(834118 byte)
SHA-512: 9300b74747605d336f05ca186f87fa3c7c947
0728514b671c73136f8410ce9c9abb91e5f6ae6a0ebd8c
2a804e69dcd92c5270f733476880432d33698b43861c

Handlingarna är undertecknade av

2021-04-22 09:14:39 (CET)



Daniel Karlsson

daniel.karlsson@hsb.se
51.124.61.85
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-04-21 21:05:29 (CET)



Fredrik Wirf

fredrik.wirf@outlook.com
178.132.251.167
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



210421 Ekonomisk plan Brf Skuruparken 38 receipt g5yfv (1)

Verifiera äktheten och integriteten av detta kvitto genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
59c3260f977159dbcd60ff7b864cb16c0ac2edd84f8a1d48fd071e8ab1388ae5f6220951fb62d50104c5b40305a74b329da11ed63700f7a839f754b7fc7ba82c



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.