

EKONOMISK PLAN

för

**Bostadsrättsföreningen Soldaten 14-16 i Nacka
(769634-1374)**

Nacka kommun

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna och ekonomiska förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för fastighetens förvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Föreningens årliga kostnader
- F. Föreningens årliga intäkter
- G. Sammanställning insats, upplåtelse- och årsavgifter
- H. Sammanställning anskaffningsvärde
- I. Sammanställning resultatprognos och kassaflöde
- J. Särskilda bestämmelser
- I. Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys år 1-16
- L. Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Soldaten 14-16 i Nacka (kallad Föreningen) som ansökt om registrering och registrerats hos Bolagsverket 2017-03-08 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningens org. nummer är 769634-1374.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende Fastigheten förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden. Beräkningen av Föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på, vid planens upprättande, kända förhållanden och fakta.

Fastigheterna Lännersta 1:910 och Lännersta 1:911 i Nacka (kallad Fastigheten) ägs med lagfart av Nacka Marken AB, org. nummer 559085-6844. Nacka Marken AB ägs till 70% av Stråbergs Fastigheter AB, org. nummer 559084-7801 och till 30% av Old Holding AB, org nr 556877-7451.

Föreningen har förvärvat Stråbergs Fastigheter AB av säljarna Stjärnklockan AB, org.nr 556986-5438 och Mats Loberg konsult och förvaltning AB, org. nr 556656-0792. Föreningen har även förvärvat innehavet av Nacka Marken AB av säljaren Old Holding AB, org. nummer 556877-7451. Säljande bolag kallas fortsättningsvis gemensamt för Säljaren.

Föreningen avser sälja Fastigheten vidare från Nacka Marken AB till Föreningen för skattemässigt restvärde med tillträdesdag den 1 juni 2018. Överlåtelsen sker med stöd av 23 kap inkomstskattelagen (underprisöverlåtelse) och villkoren bedöms vara uppfyllda för att undvika uttagsbeskattning. Skulle överlåtelsen innebära annan slutlig skattebelastning efter beslut hos Skatteverket avser Säljaren ersätta Föreningen för sådan skattekostnad. Efter överlåtelsen likvideras Nacka Marken AB och Stråbergs Fastigheter AB på Säljarens bekostnad.

Föreningen har erhållit bygglov på Fastigheten den 14 augusti 2017, i enlighet med gällande detaljplan, för nyproduktion av 18 lägenheter uppdelat på två huvudbyggnader. Därutöver två separata komplementbyggnader och ett cykelförråd.

Nacka Marken AB har tecknat entreprenadavtal för nybyggnation på Fastigheten med Hjärtevadshus AB, org. nummer 556232-9135. Garantier erhålls enligt ABT 06. Hjärtevadshus AB har tecknat fullgörandeförsäkring hos Gar-Bo Försäkrings AB för entreprenaden. Garantierna från entreprenaden har överlåtits från Nacka Marken AB till Föreningen.

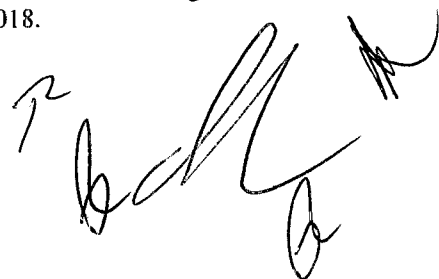
Nacka Marken AB har tecknat entreprenadavtal gällande grundarbeten och komplementbyggnader med Garantipunkten AB, org. nummer 556979-5874. Garantier erhålles enligt ABT06. Dessa arbeten har slutbesiktigats och godkänts per 2018-04-11. Garantierna från entreprenaden har överlåtits från Nacka Marken AB till Föreningen.

Föreningen har träffat förhandsavtal på grundval av intygsgiven kostnadskalkyl per 2017-03-29. Eventuella lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt senast den 31 december 2018 ska Säljaren förvärva till den insats och upplåtelseavgift som följer av denna ekonomiska plan. Säljaren garanterar därutöver hyrorna under år 2018 för komplementbyggnaderna tillhörande Föreningen.

Upplåtelse av bostadsrätter sker efter att slutbevis på entreprenaden erhållits av Föreningen, att köpebrevet undertecknats på tillträdesdagen för Fastigheten, att den slutliga kostnaden redovisats på föreningsstämma samt att ekonomisk plan registrerats av Bolagsverket. Inflyttning beräknas ske under juni 2018.

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad då den tas i anspråk.

Som underlag för ekonomisk plan har använts befintliga handlingar från bostadsrättsföreningen, entreprenadbeskrivning och från myndigheter. Planen är upprättad i maj 2018.



EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Den ekonomiska planen är upprättad med förutsättningen att Bostadsrättsföreningen Soldaten i Nacka 14-16 är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening. Beräkningsgrund i planen avser kalenderår 2018.

Förvärvet avser fastigheterna Lännersta 1:910 och Lännersta 1:911 i Nacka. Nyproduktion av två huvudbyggnader innehållande totalt 18 stycken lägenheter, två stycken komplementbyggnader samt cykelförråd. Entreprenadernas kontraktssummor uppgår till 19 441 800 kr inklusive moms.

Totalt uppgår Föreningens förvärvs- och entreprenadkostnader till 46 597 760 kr inklusive kassa. Redovisade kostnader för förvärv och entreprenad, enligt pkt C, avser slutliga kostnader i samband med förvärv.

Nuvarande taxeringsvärde (2017) uppgår till totalt 4 269 000 kr. varav byggnad 402 000 kr och mark 3 867 000 kr. Uppskattat taxeringsvärde (2018) enligt Skatteverkets beräkningsmodell uppgår till 11 185 000 kr, varav byggnad 8 800 000 kr och mark 2 385 000 kr efter genomförd nyproduktion. Kommunal avgift för nybyggda bostäder utgår ej de första femton åren. Omtaxering sker 2018.

Byggnaderna är nyproducerade och något renoveringsbehov bör inte föreligga inom de närmaste fem åren. Enligt stadgar avsätts ett belopp motsvarande minst 0,2 % av fastighetens taxeringsvärde alternativt enligt kommande underhållsplan. Styrelsen har valt att avsätta 0,3% av fastighetens uppskattade taxeringsvärde (2018) i inneliggande plan.

Bostadsrättsföreningen redovisar enligt god redovisningssed. Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999-1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte dess likviditet. Föreningen avser tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Underlag för avskrivning är 36 622 288 kronor vid kalkylens upprättande. Underlaget för avskrivning beräknas till ca 79 % av köpeskillingen, motsvarande taxeringsvärde för byggnad i förhållande till totalt uppskattat taxeringsvärde.

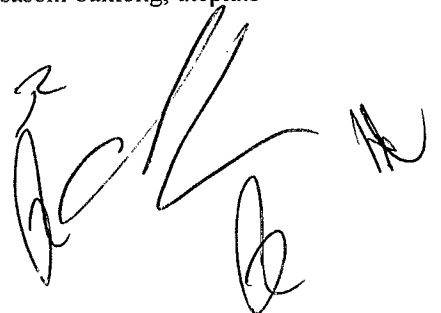
Skattemässigt värde för fastigheten beräknas uppgå till 33 826 900 kr vid förvärvet, fördelat på 23 926 900 kr för byggnad och 9 900 000 kr för mark. För det fall Föreningen i framtiden väljer att avyttra Fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet tillsammans med slutliga entreprenadkostnader ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Driftkostnaderna grundas på kända förhållanden och fakta samt erfarenhetstal med hänsyn till vad som är normalt för hustypen. Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är; hushållsel, uppvärmning, varmvatten, gemensam städning och trädgårdsskötsel. Dessa kostnader uppskattas enligt schablon till 200 kr/kvm/år.

Föreningen innehar två komplementbyggnader som avses hyras ut till medlemmarna för initialt totalt 2 500 kr i månaden per styck för användning som gäststuga för tillfälligt besökande, extra förråd och utrymme, tränings- och motionsrum m.m. Användning sker enligt kösystem och debitering som en tillkommande kostnad utöver månadsavgiften.

I samband med Föreningens tillträde till Fastigheten avses nya hypotekslån upptas enligt finansieringsplanen, avsnitt D. Valda löptider och uppdelning i olika lånedelar kan av styrelsen komma att ändras om förutsättningarna anses mer fördelaktiga. Amorteringar sker enligt årlig plan med 1 % av kapitalskulden.

Föreningens redovisade utgifter och utbetalningar fördelas på årsavgifterna. Tillkommer kostnad för av bostadsrättshavaren vald service såsom exempelvis bostadsrättsförsäkring, bredband, TV-avgift etc. Andelstal beräknas utifrån faktorer såsom läge, yta, rum samt andra kvaliteter såsom balkong, uteplats etc. Årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal.



B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Nacka Lännersta 1:910 och Nacka Lännersta 1:911
Taxeringsvärde	Totalt taxeringsvärde (2017) för fastigheterna är 4 269 000 kr, varav byggnadsvärde 402 000 kr och mark 3 867 000 kr.
Tomtareal	3 230 kvm, varav Nacka Lännersta 1:910 med 1 700 kvm och Nacka Lännersta 1:911 med 1 530 kvm.
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan nr 377 med laga kraft 2005-12-15. Delområde för andra anm: naturreservat akt 00182k-2011/71
Andel i samfällighet	Inga noteringar
Rättigheter/Skyldigheter	Officialservitut Akt: 01-BOO-579.2 Avtalsservitut Akt: 01-IM8-76/7201.1 Officialservitut Akt: 01-BOO-579.1 Avtalsservitut Akt: 01-IM8-18/373.1 Avtalsservitut Akt: 01-IM8-38/891.1 Avtalsservitut Akt: 01-IM8-32/2.2 Avtalsservitut Akt: 01-IM8-18/519.1 Avtalsservitut Akt: 01-IM8-35/2619B.1 Avtalsservitut Akt: 01-IM8-18/387.2 Avtalsservitut Akt: 01-IM8-31/196.1 Avtalsservitut Akt: 01-IM8-27/174.1 Avtalsservitut Akt: 01-IM8-35/96.1
Äldre förhållande	L81/4073
BYGGNAD	Nyproduktion av 18 lägenheter uppdelat på två huvudbyggnader. Två komplementbyggnader. Cykelförråd.
Uthyrningsbar area	18 bostäder om 592+22 kvm. Tillkommande area med två komplementsbyggnader om totalt 42 kvm golvyta.
Nybyggnadsår	2017-2018
Uppvärmning	Vattenburen värme med frånluftsvärmepump i huvudbyggnader, golvvärme i bottenvåning och mellanvåning, radiatorer på övre plan. Luft/luftvärmepump i komplementbyggnader, värmeslingor i badrum.
Byggnadssätt	Bjälklag och stomme i trä. Yttervägg med stående/liggande panel. Betongtakpannor. Mekanisk frånluft i kök och våtutrymmen.
Vatten/avlopp	Ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät.
Materialbeskrivning	Se materialbeskrivning.
Lägenhetsbeskrivning	Se lägenhetsbeskrivning.
Upplåtta ytor	Areauppgifter enligt arkitektritningar.



C. UTBETALNINGAR OCH KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV

Förvärv och entreprenad	46 046 993	46 046 993
Övriga kostnader		
Lagfartskostnader*	500 767	
Pantbrevskostnader	0	
Reparationsfond	0	
Kassa	50 000	
		550 767
Totala avsättningar för förvärv		46 597 760

D. FINANSIERINGSPLAN

Befintliga lån	Inga	
Nya lån		
Hypotekslån		
Rörlig	2,00%	2 425 920
Ränta 2 år	3,25%	2 425 920
Ränta 5 år	4,50%	2 425 920
	3,25%	
		7 277 760
Summa insatser	32 094 958	
Upplåtelseavgift	7 225 042	
		39 320 000
Totala skulder och eget kapital		46 597 760

* Beräknat på uppskattat skattemässigt värde om 33 326 133 kr.

**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER
OCH UTBETALNINGAR**

2018

Finansieringsnetto

Räntekostnader	236 000	
Amortering	73 000	
		309 000

Avsättning underhållsplan 33 555

Driftkostnader

Förvaltningskostnader	25 000	
Fastighetsskötsel & reparationer	5 000	
Gemensam elförbrukning	5 000	
Vatten och avlopp	32 000	
Värme	8 000	
Ventilation	0	
Sophämtning	18 000	
Städning	0	
Försäkring	15 000	
Övrigt	10 000	
		118 000

Fastighetsskatt och kommunal avgift utgår med 0

Summa kostnader och utbetalningar **460 555**

F. FÖRENINGENS INTÄKTER

Hyror

lägenheter hyresrätter	0	
komplementsbyggnader	60 000	
		60 000

Årsavgifter

lägenheter	400 555	
		400 555

Summa intäkter **460 555**

Handwritten signatures and initials.

2018052101714

Bostadsstyrelsens räkning för Solidsten 14-16 i Nacka

G. SAMMANSTÄLLNING UPPLÄTELSE- OCH ÅRSavgIFTER

Ändamålet 1 910 K 512
Solidstegen 14-16 i Nacka

Insatser 32 094 958
Årsavgifter 400 555
Hyresutgifter 60 000

Lgh nr	Plan	Lgh botten (m ²)	Lgh hytta (m ³)	Lghenhetstyp	Andelstal insats (%)	Insats (kr)	Upplätelseavgift (kr)	Insats och upplätelseavgift (kr)	Årsavgift (kr)	Andelstal årsavgift (%)	Månadsavgift per m ² och år
1	1	20		1 rum kok badkåve	4,057	1 102 101	287 899	1 390 000	16 251	4,057	813
2	1	20		1 rum kok badkåve	4,057	1 102 101	237 899	1 340 000	16 251	4,057	813
3	1	20		1 rum kok badkåve	4,057	1 102 101	287 899	1 390 000	16 251	4,057	813
4	1	20		1 rum kok badkåve	4,057	1 102 101	147 899	1 450 000	16 251	4,057	813
5	1	20		1 rum kok badkåve	4,057	1 102 101	97 899	1 400 000	16 251	4,057	813
6	1	20		1 rum kok badkåve	4,057	1 102 101	147 899	1 450 000	16 251	4,057	813
7	2	38	4	1 rum kok badkåve	8,521	2 734 716	855 284	1 590 000	34 130	8,521	588
8	2	60	3	1 rum kok badkåve	8,616	2 765 443	694 557	1 460 000	34 514	8,616	575
9	2	38	4	1 rum kok badkåve	8,521	2 734 716	855 284	1 590 000	34 130	8,521	588
10	1	20		1 rum kok badkåve	4,057	1 102 101	267 899	1 390 000	16 251	4,057	813
11	1	20		1 rum kok badkåve	4,057	1 102 101	237 899	1 340 000	16 251	4,057	813
12	1	20		1 rum kok badkåve	4,057	1 102 101	287 899	1 390 000	16 251	4,057	813
13	1	20		1 rum kok badkåve	4,057	1 102 101	147 899	1 450 000	16 251	4,057	813
14	1	20		1 rum kok badkåve	4,057	1 102 101	97 899	1 400 000	16 251	4,057	813
15	1	20		1 rum kok badkåve	4,057	1 102 101	147 899	1 450 000	16 251	4,057	813
16	2	58	4	1 rum kok badkåve	8,521	2 734 716	855 284	1 590 000	34 130	8,521	588
17	2	60	4	1 rum kok badkåve	8,616	2 765 443	694 557	1 460 000	34 514	8,616	575
18	2	58	4	1 rum kok badkåve	8,521	2 734 716	855 284	1 590 000	34 130	8,521	588
SUMMA		592	22		100,000	32 094 958	7 225 042	39 320 000	400 555	100,000	

Kompl Byggnad	Golvyta	Andelstal	Insats	Upplätelseavgift	Insats och upplätelseavgift	Hyres	Andelstal	
1	21	0,000	0	0	0	10 000	0,000	1 429
2	21	0,000	0	0	0	10 000	0,000	1 429

SUMMA 42 0,000 0 0 0 60 000 * 0,000

* Komplementbyggnaderna utlyses till de egna medlemmarna som tillfällig gästuga, förråd eller motsvarande. Ej permanentboende.

Handwritten signature and initials.

H. SAMMANSTÄLLNING ANSKAFFNINGSVÄRDE

	Belopp i kronor	Nyckeltal
Anskaffningsvärde varav:		
Köpeskilling fastighet indirekt förvärv	26 605 193	44 941 per kvm BOA
Entreprenad nyproduktion*	19 441 800	32 841 per kvm BOA*
Lagfart	500 767	
Pantbrev	0	
Föreningsbildning	0	
Kassa	50 000	
Summa total anskaffningsutgift	46 597 760	
Kända underhålls- och investeringsbehov	0	
Finansiering		
Insatser och upplåtelseavgifter	39 320 000	66 419 per kvm BOA
Nytt föreningslån	7 277 760	12 294 per kvm BOA
Summa finansiering	46 597 760	
	Area	
Bostadsarea	592	78 712 per kvm BOA
Lokalarea	0	0 per kvm LOA
Total area	592	

* I entreprenadkostnader ingår byggnation av två komplementbyggnader, vilka inte ingår i BOA eller LOA

72

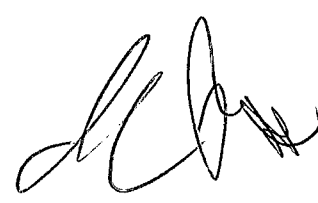
Handwritten signature

I. SAMMANSTÄLLNING RESULTATPROGNOS OCH KASSAFLÖDE

	Belopp i kronor	Nyckeltal	
Resultatprognos år 1			
Årsavgifter	400 555	677	per kvm BOA
Hysesintäkter/bostad	0		
Övriga intäkter, komplementsbyggnad	60 000	101	per kvm BOA
Summa intäkter	460 555	778	per kvm BOA+LOA
Driftskostnader	113 000	191	per kvm BOA
Löpande reparationer och underhåll	5 000	8	per kvm BOA
Övriga externa kostnader, fastighetsskatt, avgäld	0	0	per kvm BOA
Avskrivningar	366 223	619	per kvm BOA
Räntenetto	236 000	399	per kvm BOA
Summa kostnader	720 223		
Årets resultat *	-259 668		
Avsättning underhållsfond	33 555	57	per kvm BOA
Kassaflödesprognos år 1			
Summa intäkter	460 555		
Summa kostnader	720 223		
Återföring avskrivningar	366 223		
Kassaflöde från löpande drift	106 555	180	per kvm BOA
Amorteringar	73 000	123	per kvm BOA
Investeringar	0		
Årets kassaflöde	33 555		
	Area		
Bostadsarea	592		
Lokalarea	0		
Total area	592		

* Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en rak avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Föreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

72



J.

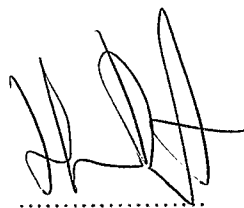
SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs även en årsavgift som motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter samt dess avsättning till fonder.
- 2 Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på bostadsrättsinnehavaren att teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- 4 Bostadsrättshavaren skall teckna eget abonnemang för el.
- 5 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
- 6 Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma.
- 7 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

Nacka

2018 - 05 - 04


Peter Strähle


Hans Regnestam


Mats Loberg



K Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys år 1-16

Ekonomisk prognos år 1-16

Föreningens årliga utgifter och kostnader	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2033	NYCKELTAL år 16
Kapitalkostnader														
Lånebelopp	7 277 760	7 204 760	7 131 761	7 058 761	6 985 762	6 912 762	6 839 762	6 766 763	6 693 763	6 620 764	6 547 764	6 474 764	6 182 766	10 444 per kvm BOA
Räntor	236 000	234 155	231 782	229 410	227 037	224 665	222 292	219 920	217 547	215 175	212 802	210 430	200 940	339 per kvm BOA
Amortering	73 000	73 000	73 000	73 000	73 000	73 000	73 000	73 000	73 000	73 000	73 000	73 000	73 000	123 per kvm BOA
Driftkostnader	118 000	120 360	122 767	125 223	127 727	130 282	132 887	135 545	138 256	141 021	143 841	146 718	158 812	268 per kvm BOA
Fastighetskatt och kommunal avg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24 066	41 per kvm BOA
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 per kvm BOA
Summa utgifter	427 000	427 514	427 549	427 632	427 764	427 946	428 179	428 464	428 803	429 195	429 643	430 148	456 818	772 per kvm BOA
Avskrivningar	366 223	366 223	366 223	366 223	366 223	366 223	366 223	366 223	366 223	366 223	366 223	366 223	366 223	619 per kvm BOA
Avsättning underhåll	33 555	34 226	34 911	35 609	36 321	37 047	37 788	38 544	39 315	40 101	40 903	41 721	43 161	76 per kvm BOA
Summa utgifter och avsättningar														
Årliga kostnader	826 778	827 963	828 683	829 464	830 308	831 216	832 190	833 231	834 341	835 520	836 770	838 092	868 201	1 467 per kvm BOA
Föreningens årliga inkomster och intäkter														
Hyror kompletternsbyggnader	60 000	60 000	60 000	63 000	63 000	63 000	66 150	66 150	66 150	69 458	69 458	69 458	76 577	129 per kvm BOA
Ränteinränter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 per kvm BOA
Årsavgifter medlemmar	400 555	401 740	402 460	400 241	401 085	401 993	399 817	400 858	401 968	399 839	401 089	402 412	425 402	719 per kvm BOA
Summa årliga intäkter	460 555	461 740	462 460	463 241	464 085	464 993	465 967	467 008	468 118	469 297	470 547	471 869	501 979	848 per kvm BOA
Resultat innan avskrivningar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 per kvm BOA
Resultat efter avskrivningar	-366 223	-366 223	-366 223	-366 223	-366 223	-366 223	-366 223	-366 223	-366 223	-366 223	-366 223	-366 223	-366 223	-619 per kvm BOA
Räntebärande, genomslutsramat enl kostnadsräkny			3,25%											
Inflationsanpassande			2,00%											
Hysesförhandlingar bostadslägenheter			0,00%											

I prognosen har inte ränteinränter uppteckats. I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behövas att ske, kostar varje 100 kr i dagens ränteläge 5,49 kr/kvm i ökade årsavgifter. Samma relation gäller om föreningen låser lån

K. Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys år 1-16

Observera att nedanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden

Känslighetsanalys

År	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2033	NYCKELTAL år 16
Årsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1) med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntnivå med	400 555	401 740	402 460	400 241	401 085	401 993	399 817	400 858	401 968	399 839	401 089	402 412	425 402	719 per kvm BOA
Årsavgifter om:														
Dagens inflationsnivå och														
1 Dagens genomsnittsräntnivå -1 %	473 859	473 788	473 777	470 828	470 942	471 121	468 215	468 526	468 905	466 047	466 567	467 159	487 229	823 per kvm BOA
2 Dagens genomsnittsräntnivå -1 %	328 304	329 693	331 142	329 653	331 227	339 436	331 420	333 191	335 030	333 632	335 611	337 664	363 574	614 per kvm BOA
Dagens räntnivå och														
1 Dagens inflationsnivå +1 %	401 735	402 944	403 687	401 493	402 362	403 296	401 146	402 214	403 350	401 249	402 528	403 879	427 230	722 per kvm BOA
2 Dagens inflationsnivå -1 %	399 375	400 537	401 232	398 988	399 808	400 691	398 489	399 503	400 585	398 429	399 651	400 944	423 573	715 per kvm BOA

Dagens genomsnittsräntnivå
Dagens inflationsnivå

3,33%
2,00%

Gäller driftkostnader, taxeringsvärde, och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.

12

K. Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys år 1-16

Observera att nedanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden

Kassaflödesprognos

År	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2033	NYCKELTAL år 16
Summa intäkter	460 555	461 740	463 460	463 241	464 085	464 993	465 967	467 008	468 118	469 297	470 547	471 869	501 979	848 per kvm BOA
Summa kostnader exklusive amorteringar och avsättning till underhållsfond	720 223	720 738	720 772	720 855	720 987	721 169	721 402	721 688	722 026	722 419	722 867	723 371	750 041	1 267 per kvm BOA
Aterförmig avskrivningar	366 223	366 223	366 223	366 223	366 223	366 223	366 223	366 223	366 223	366 223	366 223	366 223	366 223	619 per kvm BOA
Kassaflöde från löpande drift	106 555	107 226	107 910	108 608	109 321	110 047	110 788	111 544	112 315	113 101	113 903	114 721	118 160	200 per kvm BOA
Amorteringar	73 000	73 000	73 000	73 000	73 000	73 000	73 000	73 000	73 000	73 000	73 000	73 000	73 000	123 per kvm BOA
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0 per kvm BOA
Summa kassaflöde efter amorteringar	33 555	34 226	34 911	35 609	36 321	37 047	37 788	38 544	39 315	40 101	40 903	41 721	45 161	76 per kvm BOA
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar i rörelsekapital	33 555	67 781	102 692	138 301	174 622	211 669	249 457	288 002	327 317	367 418	408 321	450 043	625 441	1 056 per kvm BOA
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	399 778	400 449	401 133	401 832	402 544	403 270	404 011	404 767	405 538	406 324	407 126	407 944	411 383	695 per kvm BOA

Dagens genomsnittsräntnivå
Dagens inflationsnivå

3.25%
2.00%

Gäller driftkostnader, taxeringsvärde, och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Soldaten 14 -16 i Nacka (769634-1374) och får i anledning härav avge intyg enligt följande.

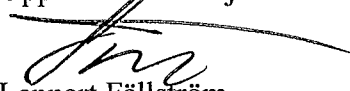
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer, per detta datum, överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se förteckning nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden. Vi har inte själva gjort någon platsbesiktning då underlag som täcker detta eventuella utredningsbehov finns.

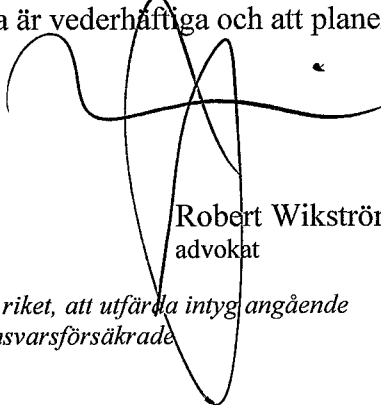
Föreningen förvärvar fastighet genom förvärv av samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och som har tecknat entreprenad- och övriga avtal, vilket förfarande förutsätts inte leda till några följdkostnader. Som intygsgivare har vi inte utrett förutsättningarna för förvärv genom denna modell i och för sig.

Föreningen kommer att inneha 18 bostäder på 2 fastigheter samt 2 komplementbyggnader. Bostäderna är avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Fastigheterna gränsar till varandra och ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna får anses föreligga. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § BrL.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att planen framstår som hållbar.

Uppsala den 8 maj 2018


Lennart Fällström
Fastighetsekonom


Robert Wikström
advokat

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer samt därtill vederbörligen ansvarsförsäkrade

Handlingar tillgängliga till grund för intyg

Registreringsbevis	2017-03-08
Stadgar	2017-03-01
Fastighetsdatautdrag	2018-05-04
Taxeringsvärdeberäkning	2017-02-22
Situationsplan	2017-01-23
Aktieöverlåtelseavtal 2 st	2018-05-04
Revers säljare	2018-05-04
Bygglov	2017-08-14 och 2017-08-23
Överlåtelse entreprenadavtal	2018-05-04
Slutbesiktning mark och komplementbyggnader	2018-04-11
Fullgörandeförsäkring GarBo	2018-04-24
Finansieringsoffert	2018-05-03
Transaktionsintyg avseende paketering	2018-05-04
Stämmoprotokoll slutlig kostnad	2015-05-04
Intyg om marknadsmässig prissättning	2018-05-03