

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Skuru Udde
Nacka Kommun
Org. nr: 769636-1687

2019082801591

- A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
- B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN
- C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV
- D FÖRSÄKRING
- E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER, År 1
- F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER, År 1
- G EKONOMISK PROGNOZ År 1-6, 11 och 16
- H KÄNSLIGHETSANALYS År 1-6, 11 och 16
- I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSavgifter År 1, INSATSER MM
- J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN
- K NYCKELTAL
- Bilaga ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Styrelsen ansöker samtidigt om att denna ekonomiska plan registreras.

Nacka 2019-08-15

Bostadsrättsföreningen Skuru Udde

Lars Baardh

Peter Edvardsson

Lars Halldén

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Skuru Udde, 769636-1687, registrerad 2018-04-09, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Alomi Invest 8 AB, 559100-2446, som var ägare till fastigheten Nacka Sicklaön 12:133. Föreningen har därefter förvärvat fastigheten av det köpta bolaget. Lagfart beviljades 2018-06-29.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens avgörande RÅ 2003 ref 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst. Det övertagna skattemässiga värdet är beräknat till ca 114,5 milj kr.

Bygglov beviljades 2018-09-26. Byggnaderna är färdigställda till 40 %. Samtliga lägenheter är tecknade via Förhandsavtal.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastighetens anskaffningskostnad grundar sig på aktieförvärv, Totalentreprenadkontrakt, Byggljedningsavtal, ÄTA sprängningsarbeten samt beräknade kostnader för lagfart, pantbrev och räntor.

Driftskostnaderna grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända samt bedömda förhållanden.

Upplåtelse av bostadslägenheterna kommer att ske efter det att planen registrerats av Bolagsverket samt tillstånd till upplåtelse lämnat av Bolagsverket. Detta beräknas ske i sept 2019. Säkerhet för insatserna kommer att lämnas av Gar-Bo.

Inflyttning beräknas ske under perioden dec 2019 till och med juni 2020.

Förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger härvid.

Angivna uppgifter om fastighetens förvärv avser beräknade kostnader. Föreningen kommer att bli ett privatbostadsföretag.

B BESKRIVNING

Fastighetsbeteckning:	Nacka Sicklaön 12:133		
Adress:	Skurusundsvägen (adresser ej fastställda f.n.)Nacka		
Areal:	7 277 m ²		
Hustyp:	Radhus i 2 våningsplan jämte suterrängvåning och takterrass.		
Taxeringsvärde:	Mark Bostäder	37 440 000	
	Byggnad Bostäder	53 660 000	
	Mark Lokaler	0	
	Byggnad Lokaler	0	
	Totalt	91 100 000	
Värdeår:	2020		
Byggår:	2018-2020		
Antal bostadslägenheter:	20		
Lägenhetsytor BOA:	2 920 m ²		
Lägenhetsytor BIA:	420 m ²		
Parkering:	2 öppna platser upplåtna med bostadsrätt till varja lgh, tomt samt 9 gästparkeringsplatser		
Mark:	All mark utom naturmarken och gemsam väg upplåts med bostadsrätt till resp lgh.		

Rättigheter

<u>Ändamål</u>	<u>Akt</u>	<u>Typ</u>	<u>Förhållande</u>
Område	D201800407483:1.1	Avtalsservitut	Förmån

Gemensamma anordningar

Teknikhus med vattenmätare och elcentral.

Översiktlig Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	2 våningar samt suterängvåning
Grundläggning:	Betongplatta på mark. Lecaväggar i suterängvåning.
Stomme:	Trä
Bjälklag	Betong.
Lägenhetsskiljande väggar:	Trä och gipsskivor
Innerväggar:	Trä och gipsskivor
Fasad:	Trä
Yttertak:	Protanduk med trätrall
Takavvattning	Utvändiga stuprör i plåt
Terrasser:	Trädäck
Fönster:	Lackerad aluminium med insida i trä.
Fönsterdörrar:	Lackerad aluminium med insida i trä.
Värmeproduktion:	Frånluftsvärmepump, en per lägenhet. Via lägenhetens elabonnemang.
Värmedistribution	Vattenburen golvvärme
Ventilation:	Frånluft med värmeåtervinning. Tilluft via fönsterventiler.
VA:	Anslutet till kommunens nät. Gemensamt abonnemang.
EI:	Varje lgh har eget elabonnemang. Föreningen har ett elabonnemang.
Sophantering:	Bottentömmande kärl i mark. 2 st
Bredband:	Fiber i varje lägenhet med egna abonnemang.
Mark:	Marksten, trätrall, grus, naturmark.
Förråd:	1 st varmförråd till varje lgh i friggebod. Elvärme via lägenheternas abonnemang.

Kortfattad rumsbeskrivning lägenheter

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Klinker
	V	Målade gipsskivor
	T	Målade gipsskivor
Vardagsrum	G	3-stavsparkett
	V	Målade gipsskivor
	T	Målade gipsskivor
Sovrum	G	3-stavsparkett
	V	Målade gipsskivor
	T	Målade gipsskivor
Kök	G	Klinker
	V	Målade gipsskivor
	T	Målade gipsskivor
Bad/RWC	G	Klinker
	V	Kakel/målade gipsskivor
	T	Målade gipsskivor
Tvätt	G	Klinker
	V	Målade gipsskivor
	T	Målade gipsskivor

C KOSTNADER FÖR FÖRVÄRV

Förvärvskostnad för föreningens aktiebolag inkl fastighet	80 000 000
Entreprenadkostnad inkl moms enligt totalentreprenad kontrakt	93 759 000
Projektledning, försäljning, kommunala avgifter, fastighetskatt värdeåret mm enl. avtal	16 000 000
ÄTA extra sprängning enl. faktura	2 200 000
Lagfart, pantbrev, beräknade räntekostnader mm	4 800 000
SUMMA BERÄKNAD TOTAL ANSKAFFNINGSKOSTNAD	196 759 000

2019082801594

D FÖRSÄKRING, GARANTIER

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring inkl styrelseansvar och kollektivt bostadsrättstillägg före överlämnande. Garantier på alla samtliga utförda arbeten kommer att lämnas enligt reglerna i ABT06, dvs 5 år.

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1

FINANSIERING ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Lån år 1	31 759 000
Insatser	165 000 000
Upplåtelseavgift	0
SUMMA	196 759 000

ÅR 1

Kapitalutgifter	Skuld Kr	Ränta*	Räntekost Kr	Amortering** %	Amortering Kr	Summa Kapitalutg.
Bottenlån Bundet 1 år	7 939 750	1,18%	93 689	1,0000%	79 398	173 087
Bottenlån Bundet 2 år	7 939 750	1,18%	93 689	1,0000%	79 398	173 087
Bottenlån Bundet 3 år	7 939 750	1,21%	96 071	1,0000%	79 398	175 468
Bottenlån Bundet 5 år	7 939 750	1,33%	105 599	1,0000%	79 398	184 996
SUMMA /SNITTRÄNTA	31 759 000	1,23%	389 048		317 590	706 638

* Räntenivån utgår från offererade räntor 2019-07-05.

**Lånet beräknas amorteras med rak amortering ca 1 % per år.

Säkerhet för föreningens lån är pantbrev i fastigheten.

Slutplacering av lånen beräknas ske i juni 2020. Styrelsen kan besluta om annan uppdelning av lånen och andra bindningstider än ovan.

SAMMANSTÄLLNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1

2019082801595

	ÅR 1
Kapitalutbetalningar	
Summa räntor och amortering från föregående sida	706 638
Räntereserv	268 809
Avsättningar	
Fond för yttre underhåll	146 000
Fastighetsavgift /skatt*	
Fastighetsavgift bostäder	0
Fastighetsskatt	0
Driftutbetalningar**	
Marskötsel	15 000
Snöröjning	25 000
Försäkring	70 000
Redovisning (baserat på offert)	30 000
Sophämtning	21 000
Fastighetsel	10 000
VA	116 000
Revision (baserat på ramavtal)	9 000
Värme (varje lägenhet har egen värmeproduktionsanläggning)	0
Bredband (varje lägenhet har eget abonnemang)	0
SUMMA UTGIFTER	1 417 447
	Delsumma drift: 296 000
	Drift per m2 BOA & År: 101

*Enligt nu gällande regler är föreningen befriad från fastighetsavgift under de första 15 åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt/avgift t.o.m. värdeåret bekostas av säljaren.

** Beräknade kostnader efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

	ÅR 1
Intäkter	
Årsavgift andelstal:	1 417 447
Summa Intäkter	1 417 447

G EKONOMISK PROGNO

Antagande om ränta under kalkylperioden	1,23%
Antagande om årlig ökning av driftkostnad	2,0%
Antagande om årlig ökning av fastighetsavg./skatt	2,0%
Antagande om årlig ökning av taxeringsvärde	2,0%

FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1-6, ÅR 11 & ÅR 16

2019082801596

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Räntor inkl reserv	658	654	650	646	642	638	619	599
Amortering	318	318	318	318	318	318	318	318
Fondavsättning	146	149	152	155	158	161	178	196
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0
Drift	296	302	308	314	320	327	361	398
Fastighetsavg	0	0	0	0	0	0	0	214
Fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa utgifter	1417	1422	1428	1433	1438	1444	1475	1726

FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1-6, ÅR 11 & ÅR 16

Årsavgift andelstal	1417	1422	1428	1433	1438	1444	1475	1726
Summa intäkter	1 417	1 422	1 428	1 433	1 438	1 444	1 475	1 726

Avskrivning byggnader	966	966	966	966	966	966	966	966
Bokföringsm. underskott*	-502	-499	-496	-493	-490	-487	-470	-452

*Anskaffningsvärdet av föreningens hus kommer att skrivas av på 120 år enligt en rak avskrivningsplan med lika stort nominellt belopp per år. Detta kommer att resultera i ett negativt bokföringsmässigt resultat som inte påverkar föreningens årsavgifter.

Avskrivningsunderlag tkr: 115 896 (byggnadsvärde proportionerat via taxeringsvärdet för byggnader och mark)

Årsavgift kr/m2 BOA inkl VA	485	487	489	491	493	495	505	591
-----------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

H KÄNSLIGHETSANALYS

FLERÅRSKALKYL VID OLIKA HÖGRE RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDEN

Räntescenarios

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2 BOA) om räntereserven ej nyttjas.

År	1,23%	2,23%	3,23%
1	485	594	703
2	487	598	706
3	489	602	708
4	491	606	711
5	493	610	715
6	495	615	718
11	505	643	741
16	591	752	845

Inflationsscenarios

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2 BOA) om räntereserven ej nyttjas.

År	2%	3%	4%
1	485	485	485
2	487	489	490
3	489	492	495
4	491	495	500
5	493	499	506
6	495	503	512
11	505	524	545
16	591	623	660

I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSavgIFTER ÅR 1, INSATSER, mm

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters areor, typ, andelstal, insatser mm

2019082801597

LghNr	BOAm2	BIAm2	RoK	Insats	Andelstal	Årsavgift*		per m2 BOA
						per år	per månad**	
1	146	21	5	7 350 000	5,0000	70 872	5 906	485
2	146	21	5	7 350 000	5,0000	70 872	5 906	485
3	146	21	5	7 450 000	5,0000	70 872	5 906	485
4	146	21	5	7 550 000	5,0000	70 872	5 906	485
5	146	21	5	7 650 000	5,0000	70 872	5 906	485
6	146	21	5	7 750 000	5,0000	70 872	5 906	485
7	146	21	5	7 850 000	5,0000	70 872	5 906	485
8	146	21	5	7 950 000	5,0000	70 872	5 906	485
9	146	21	5	8 050 000	5,0000	70 872	5 906	485
10	146	21	5	8 150 000	5,0000	70 872	5 906	485
11	146	21	5	8 250 000	5,0000	70 872	5 906	485
12	146	21	5	8 350 000	5,0000	70 872	5 906	485
13	146	21	5	8 450 000	5,0000	70 872	5 906	485
14	146	21	5	8 550 000	5,0000	70 872	5 906	485
15	146	21	5	8 750 000	5,0000	70 872	5 906	485
16	146	21	5	8 850 000	5,0000	70 872	5 906	485
17	146	21	5	9 050 000	5,0000	70 872	5 906	485
18	146	21	5	10 450 000	5,0000	70 872	5 906	485
19	146	21	5	8 350 000	5,0000	70 872	5 906	485
20	146	21	5	8 850 000	5,0000	70 872	5 906	485
Summa	2920	420		165 000 000	100,000	1 417 447	118 121	
Total area i lgh		3340						

*Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för uppvärmning, hushållsel, telefon, TV, hemförsäkring samt bredband.

**Tillkommande kostnad för uppvärmning per månad per lgh är beräknad till ca 1000 kr.

Beloppet avser normalförbrukning och beror av hushållets sammansättning och levnadsvanor.

J SÄRSKILDA FÖRÅLLANDEN

- Lägenheternas ytor är uppmätta på ritningar enligt mätreglerna i SS 21054:2009.
- Lägenheterna har egna abonnemang för El, Bredband, TV och Tele.
- Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadrättshavarna erhåller ej ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning därav.
- Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

K NYCKELTAL

		<u>Anm.</u>
1.	Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	67 383 kr
2.	Insats och ev. uppl.avgift kr per m2 BOA	56 507 kr
3.	Lån kr per m2 BOA	10 876 kr
4.	Årsavgift kr per m2 BOA i snitt	485 kr
5.	Enskild förbrukning kr per m2 BOA	82 kr el till värme via egna elabonnemang
6.	Föreningens driftskostnader kr per m2 BOA	101 kr inkl vatten och avlopp
7.	Hysesintäkter kr per m2 uthyrd LOA	
8.	Kassaflöde kr per m2 BOA	50 kr Likvidöverskott (=fondavsättning)
9.	Amortering kr per m2 BOA	109 kr
10.	Fondavsättning + amortering kr er m2 BOA	159 kr

BOA bostadsrätt	2 920,0 m ²
BOA hyresrätt	,0 m ²
BIA bostadsrätt	420,0 m ²
LOA bostadsrätt	,0 m ²
BOA+BIA	3 340,0 m ²

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Skuru Udde, orgnr. 769636-1687, Nacka kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2019-08-15, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

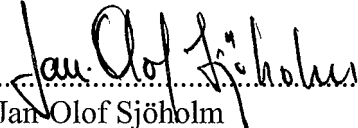
Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

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.

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

Stockholm den 15 augusti 2019


Jan Olof Sjöholm


Ivar Stenport

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnads kalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg dat 2019-05-15 för Brf Skuru Udde

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2018-09-15
Föreningens Stadgar registrerade 2018-09-15
Bankoffert 2019-07-05
Fastighetsfakta 2019-07-05
Bygglov 2018-09-26
Teknisk beskrivning
Redovisning av BOA och BIA
Projektledningsavtal 2018-10-30
Köpebrev fastighet 2018-06-26
Transportköp 2018-06-28
Aktieöverlåtelseavtal 2018-06-25
Totalentreprenadkontrakt 2018-10-30
ÄTA-faktura 2019-02-20
Offert ekonomisk förvaltning 2018-12-12
Beräkning tax.värde
Situationsplan, planritningar, fasader, sektion