Registrerades av Bolagsverket
2019-05-23 12:46
R279372/19

Bostadsrättsföreningen Zickzack

Stockholms kommun

769634-7298

20190520101 19

EKONOMISK PLAN

2019-04-24

(Rev. 1.1)

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	SID 2
B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	SID 2-5
C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV	SID 6
D. FINANSIERINGSPLAN	SID 7
E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	SID 7-8
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	SID 8-10
G. AVSÄTTNINGSPLAN FÖR FASTIGHETSUNDERHÅLL	SID 11
H. EKONOMISK PROGNOS ÅR 1 - 16	SID 12
I. KÄNSLIGHETSANALYS OCH NYCKELTAL	SID 13
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	SID 14
ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG	BILAGA

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Zickzack med säte i Stockholms kommun har registrerats hos Bolagsverket den 2017-05-08. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

20190520101 20

Föreningen kommer att uppföra sammanlagt 93 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och finplanerad mark på fastigheterna Näskubben 2 belägna i Stockholms kommun.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske efter Bolagsverkets tillstånd erhållits, vilket bedöms ske i maj 2019.

Inflyttning beräknas påbörjas under kvartal 4 2019.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader enligt upprättat entreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB, tecknat med föreningen 2017-12-28, reviderat 2019-04-23, på köp av fastigheten Näskubben 2, Stockholms kommun genom förvärv av samtliga aktier i Besqab Bostadsmark XIV AB. Aktiebolaget har därefter sålt marken till föreningen för bokfört värde. Föreningen redovisar marken till, för vid tidpunkten, åsatt marknadsvärde. Marken har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet (49 366 000 kr) vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld om föreningen skulle sälja mark. Skatteskulden beräknas för närvarande till 10 860 520 kr.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på, bedömningar vid tiden för planens upprättande, kända förhållanden och avser förhållanden efter att slutlig finansiering har skett i SEB.

GAR-BO Försäkring AB har utfärdat försäkring för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. 2 § 2p bostadsrättslagen.

Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas. Föreningen har för avsikt att ansöka om kvalitetsmärkning Trygg Brf.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheterna är belägna i Stockholms kommun,

Fastighetsbeteckning:	*Areal:*
Näskubben 2	3 125 m²
Summa	3 125 m²

Fastigheterna är upplåtna med äganderätt.

Adress: Kärrtorpsvägen 24-26
121 55 JOHANNESHOV

20190520101 21

Fastigheten och byggnadernas utformning

På fastigheten pågår nybyggnation av två sammansatta flerbostadshus innehållande 93 lägenheter med totalt 6 trapphus. Garage finns med 43 st bilparkeringsplatser. 3 st kommersiella lokaler. LOA 234 m²

Husen är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske.

Fastigheten kommer att anslutas till kommunens ledningsnät för vatten och dagvatten, avloppsvatten, samt leverantörer av fjärrvärme, fastighetsel, fiber.

Boarea: c:a 6 252 m²

Lägenhetsfördelning, se lägenhetssammanställningen.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

(För detaljerad specifikation se ritning eller bofaktablad)

Mark

Ytbeläggningar på mark: Marksten vid entréer och uteplatser.

Grundkonstruktion

Grundläggning med isolerad betongplatta på packad sprängstensbotten.

Stomme/fasad

Bärande stomme av prefabricerade betongelement med färdig fasad av putsad betong. Lägenhetsskiljande väggar beklädda av gips på regelstomme och isolering, alternativt av betong. Bjälklag av betong, balkonger av betong och pinnräcke i hus 1 och sträckmetall i hus 2.

Takkonstruktion

Uppstolpade takstolar på betongbjälklag med ytbeläggning av plåt. Takrännor och stuprör av plåt.

Stomkomplettering

Innerväggar av gips på regelstomme. Badrumsväggar med godkännt skivmaterial. Entrépartier av lackat stål. Fönster/ fönsterdörrar av trä med aluminiumbeklädnad.

Inredning

Fabriksmålade innerdörrar och karmar inne i lägenheten. Foder av trä. Golvsocklar av trä. Fönsterbänkar av natursten. Kökssnickerier enligt ritningar och bofaktablad.

Värme och VVS-installationer, ventilation

Fjärrvärme och värmeväxlare belägen i undercentral (UC). FX-system för ventilation med värmeåtervinning. Vattenburen värme via radiatorer. Golvstående toalettstolar, vitt porslin. Duschblandare med termostat. Ettgreppsblandare vid handfat och diskbänk. Tvättmaskin och torktumlare. Diskmaskin.

20190520101 22

EL, FIBER, TELE
Föreningen har gemensamt abonemang, undermätare i varje lägnehet. Gruppcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare i varje lägenhet. Uttag för TV/data/telefoni, batteridriven brandvarnare. El-uttag på balkong. Husen är anslutna till fibernätet i området. Abonnemang tecknas särskilt per lägenhet för önskat utbud.

KORTFATTAD BESKRIVNING AV ALLMÄNNA UTRYMMEN

UC VÄRME, VATTEN

GOLV:	Betong
VÄGG:	Omålad gips
TAK:	Omålad gips
ÖVRIGT:	Installationsutrustning

CYKEL/BARNVAGNFÖRRÅD

GOLV:	Betong
VÄGG:	Målade
TAK:	Omålad Gips

LÄGENHETSFÖRRÅD

GOLV:	Betong /spånskivegolv
VÄGG:	Målade
TAK:	Omålad Gips/betong

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING

(För detaljerad specifikation se ritning eller bofaktablad)

-

HALL

GOLV:	Parkett
SOCKEL:	Eklaserade
VÄGG:	Målad
TAK:	Målat

SOVRUM

GOLV:	Ekparkett
SOCKEL:	Eklaserad furu
VÄGG:	Målad
TAK:	Målat

BADRUM

GOLV:	Klinker
VÄGG:	Kakel
TAK:	Målat
ÖVRIGT:	Se ritning/bofaktablad

VARDAGSRUM

GOLV:	Ekparkett
SOCKEL:	Eklaserade
VÄGG:	Målad
TAK:	Målat

20190520101 23

KÖK	
GOLV:	Ekparkett
SOCKEL:	Eklaserad
VÄGG:	Målat. Kakel ovan arbetsbänk
TAK:	Målat
ÖVRIGT:	Skåpsnickerier enligt bofaktablad, bänkskiva av kompaktlaminat, kyl och frys alt komb. kyl/frys, indukt.häll, ugn, micro i överskåp, diskmaskin, fläkt,

Detaljerad beskrivning samt ritningar finns tillgängligt hos bostadsrättsföreningens styrelse eller hos entreprenören.

C. Kostnader för Föreningens förvärv

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt entreprenad	278 300 000
Inkråmsöverlåtelseavtal mark	136 159 000
Aktiebolagsköp (Köpeskilling - Eget.kap)	49 366 000
Likviditetsreserv	100 000
SUMMA BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	463 925 000

TAXERING

Taxeringsvärdet inkl nybyggnad har ännu inte fastställts men beräknas bli c:a	135 927 000
varav taxeringsvärde för mark beräknas till	33 000 000

Det beräknade taxeringsvärdet är beräknat enligt Skatteverkets schablon. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och det av Skatteverket fastställda basvärdet som gäller då värdeåret har fastställts kan förekomma på grund av prisutvecklingen av bostadsrätter i området.

20190520101 24

D. Finansieringsplan

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Lån[1,2]	Bindningstid[2]	Belopp		Offererad ränta 2019-04-12	Beräknad ränta	Amortering	Räntekostnad	Kapitalkostnad
Lån 1	5 år	33483333		1,63%	3,50%	0	1 171 917	1 171 917
Lån 2	2 år	33483333		1,24%	3,20%	0	1 071 467	1 071 467
Lån 3	3 mån	33483333		1,10%	2,30%	502250	770 117	1 272 367
SUMMA		100 450 000	Snittränta	1,32%	3,00%	502250	3 013 500	3 515 750

Insatser	358 850 000
Upplåtelseavgifter	4 625 000
Investeringsmoms	0
SUMMA INSATSER, LÅN MM	463 925 000

20190520101 25

E. Beräkning av Föreningens årliga kostnader

SUMMA KAPITALKOSTNAD ÅR 1 ENLIGT OVAN (EXKL AMORTERING SOM REDOVISAS I DEN EKONOMISKA PROGNOSEN)	3 013 500
FONDERINGAR, DRIFTSKOSTNADER OCH SKATTER	
Reservering till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar	250 080
Tomträttsavgäld	0
Driftskostnader[4] (se specifikation)	1 694 000
Oförutsedda kostnader	525 506
Fastighetsskatt/kommunal avgift bostäder[3]	0
Fastighetsskatt/ garage	79 270
SUMMA UTGIFTER OCH FONDERINGAR	2 548 856
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA UTGIFTER	5 562 356

Anm.: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 %-enhet påverkas årsavgiften i snitt med 161 kr per m²

[1] Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

[2] Låneräntan fastställs slutligt vid färdiställandet av hus i samband med den slutliga finansieringen. Annan bindningstid och uppdelning av lånen än ovan redovisad kan beslutas. Fastighetslånen antas amorteras med 0,5% de första 15 åren och därefter med 0,89% per år. Offererad amortering enligt överenskommelse.

[3] År 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ingen kommunal avgift för bostäder. År 16 utgår hel kommunal avgift.

Eventuell fastighetsskatt/avgift t o m färdigställandeåret (värdeåret) betalas i sin helhet av byggentreprenören.

Avskrivning
Värdeminskning av fastigheten beräknas som en rak avskrivning av entreprenadkostnaden, exkl mark, under 120 år. Avskrivningens påverkan på det balanserade resultatet redovisas i den "Ekonomiska prognosen år 1 - 16". Entreprenadkostnad 278 300 000 kr/ 120 år.

SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER[4]

FÖRENINGEN		SUMMA
Uppvärmning Fjärrvärme	680 000	
Uppvärmning EL	0	
Fastighetsel	150 000	
Kallvatten/Avlopp	100 000	
Hushållsavfall (sopsug)	95 000	
Källsortering	0	
Grovsopor	0	
Trädgårdsskötsel	43 000	
Trappstädning	100 000	
Vinterunderhåll	40 000	
Kabel-TV/Internet	0	
Teknisk skötsel	60 000	
Serviceavtal Hiss	43 000	
Serviceavtal Jour	20 000	
Fastighetsförsäkring	80 000	
Samfällighetskostnader	0	
Bilpoolskostnad	0	
Övriga fastighetskostnader	30 000	
Styrelsearvoden	93 000	
Revisionsarvoden	30 000	
Förvaltningsarvode	100 000	
	1 694 000	1 694 000
Fastighetsskatt bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler/garage	79 270	
Inkomstskatt	0	
	79 270	79 270
	SUMMA KOSTNADER	1 773 270

[4] Kostnader för hushållsel, varmvatten samt kostnader för kabel-tv/internet tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantörer av dessa tjänster. Beräkning av tillkommande kostnader/månad: Elkostnad c:a 200 kr/mån. Varmvatten ca 200 kr/mån.

Föreningens/bostadsrättshavarens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med anledning av husets/ens utformning, belägenhet och storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från ovan beräknad kostnad.

F. Beräkning av Föreningens årliga intäkter

Föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Avskrivning av fastigheten ligger inte till grund för beräkning av årsavgiften.

Årsavgifter		4 376 356 kr
Värmeförbrukning		- kr
Lokaler		412 000 kr
Garage	43 platser * 1500 hyra/månad	774 000 kr
SUMMA INTÄKTER		5 562 356 kr

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.

20190520101 26

Lägenhetssammanställning

ANTAL LÄGENHETER 93

Lgh-nr	Rok	BOA, yta i m²	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Summa insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Per månad	Belåning per lgh enl andelstal
11-1001	4	90	1,3432	4 300 000	200 000	4 500 000	58 783	4 899	1 349 244
11-1002	1	37	0,7182	2 075 000	25 000	2 100 000	31 431	2 619	721 432
11-1101	2	54	0,9234	2 850 000	100 000	2 950 000	40 411	3 368	927 555
11-1102	2	55	0,9327	2 950 000	100 000	3 050 000	40 818	3 402	936 897
11-1103	4	94	1,3805	5 000 000	200 000	5 200 000	60 416	5 035	1 386 712
11-1104	4	91	1,3525	4 700 000	200 000	4 900 000	59 190	4 933	1 358 586
11-1201	2	54	0,9234	2 950 000	100 000	3 050 000	40 411	3 368	927 555
11-1202	2	55	0,9327	3 050 000	100 000	3 150 000	40 818	3 402	936 897
11-1203	4	94	1,3805	5 150 000	200 000	5 350 000	60 416	5 035	1 386 712
11-1204	4	91	1,3525	4 850 000	200 000	5 050 000	59 190	4 933	1 358 586
11-1301	2	54	0,9234	3 050 000	100 000	3 150 000	40 411	3 368	927 555
11-1302	2	55	0,9327	3 150 000	100 000	3 250 000	40 818	3 402	936 897
11-1303	4	94	1,3805	5 300 000	200 000	5 500 000	60 416	5 035	1 386 712
11-1304	4	91	1,3525	5 000 000	200 000	5 200 000	59 190	4 933	1 358 586
11-1401	2	54	0,9234	3 150 000	100 000	3 250 000	40 411	3 368	927 555
11-1402	2	55	0,9327	3 250 000	100 000	3 350 000	40 818	3 402	936 897
11-1403	4	94	1,3805	5 450 000	200 000	5 650 000	60 416	5 035	1 386 712
11-1404	4	91	1,3525	5 150 000	200 000	5 350 000	59 190	4 933	1 358 586
11-1501	2	54	0,9234	3 300 000	100 000	3 400 000	40 411	3 368	927 555
11-1502	2	55	0,9327	3 400 000	100 000	3 500 000	40 818	3 402	936 897
11-1503	4	94	1,3805	5 750 000	200 000	5 950 000	60 416	5 035	1 386 712
11-1504	4	91	1,3525	5 450 000	200 000	5 650 000	59 190	4 933	1 358 586
12-1001	2	55	0,9327	2 800 000	0	2 800 000	40 818	3 402	936 897
12-1002	1	36	0,7089	2 250 000	0	2 250 000	31 024	2 585	712 090
12-1101	4	94	1,3805	4 700 000	0	4 700 000	60 416	5 035	1 386 712
12-1102	4	91	1,3525	5 000 000	0	5 000 000	59 190	4 933	1 358 586
12-1103	2	54	0,9234	2 950 000	0	2 950 000	40 411	3 368	927 555
12-1104	2	55	0,9327	2 850 000	0	2 850 000	40 818	3 402	936 897
12-1201	4	94	1,3805	4 850 000	0	4 850 000	60 416	5 035	1 386 712
12-1202	4	91	1,3525	5 150 000	0	5 150 000	59 190	4 933	1 358 586
12-1203	2	54	0,9234	3 050 000	0	3 050 000	40 411	3 368	927 555
12-1204	2	55	0,9327	2 950 000	0	2 950 000	40 818	3 402	936 897
12-1301	4	94	1,3805	5 000 000	0	5 000 000	60 416	5 035	1 386 712
12-1302	4	91	1,3525	5 300 000	0	5 300 000	59 190	4 933	1 358 586
12-1303	2	54	0,9234	3 150 000	0	3 150 000	40 411	3 368	927 555
12-1304	2	55	0,9327	3 050 000	0	3 050 000	40 818	3 402	936 897
12-1401	4	94	1,3805	5 150 000	0	5 150 000	60 416	5 035	1 386 712
12-1402	4	91	1,3525	5 450 000	0	5 450 000	59 190	4 933	1 358 586
12-1403	2	54	0,9234	3 250 000	0	3 250 000	40 411	3 368	927 555
12-1404	2	55	0,9327	3 150 000	0	3 150 000	40 818	3 402	936 897
12-1501	4	94	1,3805	5 400 000	0	5 400 000	60 416	5 035	1 386 712
12-1502	4	91	1,3525	5 700 000	0	5 700 000	59 190	4 933	1 358 586
12-1503	2	54	0,9234	3 400 000	0	3 400 000	40 411	3 368	927 555
12-1504	2	55	0,9327	3 300 000	0	3 300 000	40 818	3 402	936 897
21-1001	3	76	1,1753	4 200 000	0	4 200 000	51 435	4 286	1 180 589
21-1002	1	26	0,6156	1 900 000	0	1 900 000	26 941	2 245	618 370
21-1003	2	66	1,0354	3 200 000	0	3 200 000	45 313	3 776	1 040 059
21-1101	3	76	1,1753	4 275 000	0	4 275 000	51 435	4 286	1 180 589
21-1102	1	33	0,6809	2 300 000	0	2 300 000	29 798	2 483	683 964
21-1103	3	76	1,1753	4 225 000	0	4 225 000	51 435	4 286	1 180 589
21-1201	3	76	1,1753	4 375 000	0	4 375 000	51 435	4 286	1 180 589
21-1202	1	33	0,6809	2 350 000	0	2 350 000	29 798	2 483	683 964
21-1203	3	76	1,1753	4 325 000	0	4 325 000	51 435	4 286	1 180 589
21-1301	5	121	1,6603	6 300 000	0	6 300 000	72 661	6 055	1 667 771
21-1302	1	33	0,6809	2 450 000	0	2 450 000	29 798	2 483	683 964
21-1303	3	76	1,1753	4 500 000	0	4 500 000	51 435	4 286	1 180 589
22-1001	3	76	1,1753	3 950 000	0	3 950 000	51 435	4 286	1 180 589
22-1002	1	33	0,6809	2 225 000	0	2 225 000	29 798	2 483	683 964
22-1003	2	65	1,0260	3 200 000	0	3 200 000	44 901	3 742	1 030 617
22-1101	3	76	1,1753	4 175 000	0	4 175 000	51 435	4 286	1 180 589
22-1102	1	33	0,6809	2 325 000	0	2 325 000	29 798	2 483	683 964
22-1103	4	85	1,2965	4 500 000	0	4 500 000	56 740	4 728	1 302 334
22-1201	3	76	1,1753	4 375 000	0	4 375 000	51 435	4 286	1 180 589
22-1202	1	33	0,6809	2 375 000	0	2 375 000	29 798	2 483	683 964
22-1203	4	85	1,2965	4 600 000	0	4 600 000	56 740	4 728	1 302 334
22-1301	3	76	1,1753	4 575 000	0	4 575 000	51 435	4 286	1 180 589
22-1302	1	33	0,6809	2 475 000	0	2 475 000	29 798	2 483	683 964

20190520101 27

20190520101 28

Lgh-nr	Rok	BOA, yta i m²	Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Summa insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Per månad	Belåning per lgh enl andelstal
22-1303	4	85	1,2965	4 800 000	0	4 800 000	56 740	4 728	1 302 334
23-1001	3	76	1,1753	4 200 000	0	4 200 000	51 435	4 286	1 180 589
23-1002	1	26	0,6156	1 900 000	0	1 900 000	26 941	2 245	618 370
23-1003	2	66	1,0354	3 200 000	0	3 200 000	45 313	3 776	1 040 059
23-1101	5	96	1,4271	5 500 000	0	5 500 000	62 455	5 205	1 433 522
23-1102	1	33	0,6809	2 300 000	0	2 300 000	29 798	2 483	683 964
23-1103	3	76	1,1753	4 225 000	0	4 225 000	51 435	4 286	1 180 589
23-1201	5	96	1,4271	5 700 000	0	5 700 000	62 455	5 205	1 433 522
23-1202	1	33	0,6809	2 350 000	0	2 350 000	29 798	2 483	683 964
23-1203	3	76	1,1753	4 325 000	0	4 325 000	51 435	4 286	1 180 589
23-1301	5	96	1,4271	5 900 000	0	5 900 000	62 455	5 205	1 433 522
23-1302	1	33	0,6809	2 450 000	0	2 450 000	29 798	2 483	683 964
23-1303	3	76	1,1753	4 500 000	0	4 500 000	51 435	4 286	1 180 589
24-1001	3	76	1,1753	3 950 000	150 000	4 100 000	51 435	4 286	1 180 589
24-1002	1	33	0,6809	2 225 000	25 000	2 250 000	29 798	2 483	683 964
24-1003	3	76	1,1753	4 050 000	150 000	4 200 000	51 435	4 286	1 180 589
24-1101	3	76	1,1753	4 175 000	150 000	4 325 000	51 435	4 286	1 180 589
24-1102	1	33	0,6809	2 325 000	25 000	2 350 000	29 798	2 483	683 964
24-1103	3	76	1,1753	4 275 000	150 000	4 425 000	51 435	4 286	1 180 589
24-1201	3	76	1,1753	4 375 000	150 000	4 525 000	51 435	4 286	1 180 589
24-1202	1	33	0,6809	2 375 000	25 000	2 400 000	29 798	2 483	683 964
24-1203	3	76	1,1753	4 475 000	150 000	4 625 000	51 435	4 286	1 180 589
24-1301	3	76	1,1753	4 575 000	150 000	4 725 000	51 435	4 286	1 180 589
24-1302	1	33	0,6809	2 475 000	25 000	2 500 000	29 798	2 483	683 964
24-1303	3	76	1,1753	4 675 000	150 000	4 825 000	51 435	4 286	1 180 589
24-1401	2	47	0,8581	3 250 000	100 000	3 350 000	37 553	3 129	861 961
Differens			-0,0004						
SUMMA	93	6 252	100,0000	358 850 000	4 625 000	363 475 000	4 376 356		

Andelstalen är beräknade i relation till ytorna och antal rum

Lägenhetsytor är avrundade ned till närmaste hel m²

20190520101 29

Avsättningar för föreningens underhåll av fastigheten skall ske enligt följande:

plan där den årliga avsättningen baseras på	40 kr	*	6 252	/m² BOA
Årlig uppräkningsfaktor av fonden	0,50%			

ÅR	*%*	*Belopp*	*Ackumulerat*
1	3,7652%	250 080	250 080
2	3,7840%	251 330	501 410
3	3,8029%	252 587	753 997
4	3,8219%	253 850	1 007 847
5	3,8411%	255 119	1 262 967
6	3,8603%	256 395	1 519 362
7	3,8796%	257 677	1 777 038
8	3,8990%	258 965	2 036 004
9	3,9185%	260 260	2 296 264
10	3,9380%	261 561	2 557 825
11	3,9577%	262 869	2 820 694
12	3,9775%	264 183	3 084 877
13	3,9974%	265 504	3 350 382
14	4,0174%	266 832	3 617 214
15	4,0375%	268 166	3 885 380
16	4,0577%	269 507	4 154 887
17	4,0780%	270 854	4 425 741
18	4,0984%	272 209	4 697 950
19	4,1188%	273 570	4 971 520
20	4,1394%	274 938	5 246 457
21	4,1601%	276 312	5 522 769
22	4,1809%	277 694	5 800 463
23	4,2018%	279 082	6 079 546
24	4,2229%	280 478	6 360 023
25	4,2440%	281 880	6 641 903
SUMMA	100,00%	6 641 903	

Anm. *Procentsatserna och beloppen är avrundade*

Bostadsrättsföreningen Zickzack 769634-7298

Antagna parametrar;

Kapitalkostnader	År 1 - 3	År 4 - 16
Ränta lån (snitt)	3,00%	3,70%
Ränta på kassan	0,25%	0,25%
Driftskostnadsutveckling	2,00%	2,00%
Avgiftshöjning bostäder	2,00%	2,00%

Taxering	
Beräknad taxering bostäder	128 000 000 kr
Beräknad taxering lokaler	7 927 000 kr
Skattesats lokaler	1 %
Beräknad fastighetskatt lokaler	79 270 kr

Kommunal avgift bostäder *)	
Kommunal avgift lägenher i flerbostadshus	1 337 kr
Kommunal avgift småhus	7 812 kr

Avgiftsbefrielse gäller för åren 1 - 15
Från år 16 utgår hel avgift.
*(Avgifterna justeras årligen enligt inkomstbasbeloppet)

Likviditetsplan År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2035
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Inbetalning												
Avgifter	4 376 356	4 463 883	4 553 161	4 644 224	4 737 108	4 831 851	4 928 488	5 027 057	5 127 599	5 230 151	5 334 754	5 889 999
Lokaler	412 000	420 240	428 645	437 218	445 962	454 881	463 979	473 258	482 724	492 378	502 226	554 498
Garage	774 000	774 000	774 000	774 000	774 000	774 000	774 000	774 000	774 000	774 000	774 000	774 000
Övriga ränteintäkter	0	933	1 807	2 875	3 769	4 619	5 674	6 331	7 203	7 691	8 405	12 527
Inbetalning vid finansiering	100 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	5 662 356	5 659 056	5 757 613	5 858 317	5 960 840	6 065 350	6 172 141	6 280 647	6 391 525	6 504 220	6 619 384	7 231 023
Utbetalning												
Räntekostnad	3 013 500	2 998 433	2 983 365	3 116 712	3 199 333	3 183 009	3 410 278	3 392 699	3 616 200	3 597 366	3 817 100	3 716 650
Drift	1 694 000	1 727 880	1 762 438	1 797 686	1 833 640	1 870 313	1 907 719	1 945 874	1 984 791	2 024 487	2 064 977	2 279 901
Kommunal avgift lägenheter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	167 340
Fastighetsskatt lokaler/garage	79 270	80 855	82 473	84 122	85 804	87 520	89 271	91 056	92 877	94 735	96 630	106 687
Amortering lån	502 250	502 250	502 250	502 250	502 250	502 250	502 250	502 250	502 250	502 250	502 250	889 700
Summa utbetalningar	5 289 020	5 309 418	5 330 525	5 500 771	5 621 027	5 643 093	5 909 518	5 931 879	6 196 118	6 218 837	6 480 956	7 160 278
KASSA ACKUMULERAD	373 336	722 975	1 150 062	1 507 609	1 847 421	2 269 679	2 532 302	2 881 070	3 076 477	3 361 859	3 500 287	5 081 397
KASSA/ÅR	373 336	349 639	427 088	357 546	339 813	422 258	262 623	348 768	195 406	285 382	138 428	70 745
Lån	100 450 000	99 947 750	99 445 500	98 943 250	98 441 000	97 938 750	97 436 500	96 934 250	96 432 000	95 929 750	95 427 500	92 916 250
Avgifter per m2	700	714	728	743	758	773	788	804	820	837	853	942
Procentuell Höjning	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Höjning / månad o lgh (i snitt)	0	78	80	82	83	85	87	88	90	92	94	103
Avskrivning *)	2 319 167	2 319 167	2 319 167	2 319 167	2 319 167	2 319 167	2 319 167	2 319 167	2 319 167	2 319 167	2 319 167	2 319 167
Årets resultat efter avskrivning	-1 793 661	-1 718 609	-1 642 416	-1 713 220	-1 732 223	-1 651 054	-1 811 970	-1 727 114	-1 881 770	-1 793 096	-1 941 358	-1 628 228
Årets reservering till yttre fond	-250 080	-251 330	-252 587	-253 850	-255 119	-256 395	-257 677	-258 965	-260 260	-261 561	-262 869	-269 507
Yttre fond (ackumulerat)	250 080	501 410	753 997	1 007 847	1 262 967	1 519 362	1 777 038	2 036 004	2 296 264	2 557 825	2 820 694	4 154 887
Balanserat resultat (ackumulerat)	-1 793 661	-3 763 600	-5 658 602	-7 625 673	-9 613 015	-11 520 464	-13 590 111	-15 576 190	-17 718 220	-19 772 877	-21 977 104	-31 761 513

*) Föreningen har valt att använda sig av K2 regelverket. Avskrivningar sker enligt en rak avskrivningsplan under den beräknade ekonomiska livslängden. Den ekonomiska livslängden är beräknad till 120 år vilken inte behöver ha något med den fysiska livslängden att göra då fastigheten skall underhållas löpande. Avskrivningarna kan periodvis resultera i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet(kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet.

20190520101 31

I. Känslighetsanalys och nyckeltal

År	1 2020	2 2021	3 2022	4 2023	5 2024	6 2025	11 2030	16 2035
Årsavgift om:								
Kalkylens inflationsnivå och								
1. Antagen räntenivå (Årsavgift/m2 BOA)	4 376 356 (700)	4 463 883 (714)	4 553 161 (728)	4 644 224 (743)	4 737 108 (758)	4 831 851 (773)	5 334 754 (853)	5 889 999 (942)
2. Antagen räntenivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)	5 380 856 (861)	5 463 361 (874)	5 547 616 (887)	5 633 656 (901)	5 721 518 (915)	5 811 238 (930)	6 289 029 (1 006)	6 819 161 (1 091)
3. Antagen räntenivå +2% (Årsavgift/m2 BOA)	6 385 356 (1 021)	6 462 838 (1 034)	6 542 071 (1 046)	6 623 089 (1 059)	6 705 928 (1 073)	6 790 626 (1 086)	7 243 304 (1 159)	7 748 324 (1 239)
5. Antagen räntenivå -1% (Årsavgift/m2 BOA)	3 371 856 (539)	3 464 406 (554)	3 558 706 (569)	3 654 791 (585)	3 752 698 (600)	3 852 463 (616)	4 380 479 (701)	4 960 836 (793)
Kalkylens räntenivå och								
3. Antagen inflationsnivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)	4 393 296 (703)	4 481 162 (717)	4 570 785 (731)	4 662 201 (746)	4 755 445 (761)	4 850 554 (776)	5 355 403 (857)	5 912 798 (946)
9. Antagen inflationsnivå +2% (Årsavgift/m2 BOA)	4 410 236 (705)	4 515 720 (722)	4 623 831 (740)	4 734 639 (757)	4 848 213 (775)	4 964 624 (794)	5 591 903 (894)	6 302 079 (1 008)
10. Antagen inflationsnivå +3% (Årsavgift/m2 BOA)	4 427 176 (708)	4 550 616 (728)	4 677 920 (748)	4 809 223 (769)	4 944 661 (791)	5 084 378 (813)	5 852 537 (936)	6 752 420 (1 080)

Nyckeltal (snitt) per m² BOA år 1

Anskaffningskostnad	74 204 kr
Insats	57 398 kr
Upplåtelseavgift	740 kr
Lån (BOA+LOA)	15 487 kr
Årsavgifter	700 kr
Drift	271 kr
Belåningsgrad	22 %
Amortering	80 kr
Avsättning yttre fond	40 kr
Avskrivning	371 kr
Kassaflöde	60 kr
Enskilda driftkostnader c:a	71 kr

J. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Pantsättningsavgift och överlåtelseavgift utgår enligt fastställt prisbasbelopp och social-försäkringsbalken. Upplåtelseavgift, kan uttas efter styrelsens beslut. (Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman).

2. Varje lägenhet utrustas med mätare för enskild förbrukning av hushållsel. Undermätare för värmeförbrukning i respektive lägenhet är belägen i undercentralen (UC) i anslutning till husen. Vattenförbrukning och övriga driftskostnader debiteras enligt lägenhetens andelstal och ingår i årsavgiften.

3. Några andra avgifter än de redovisade utgår ej, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Styrelsen har uppdraget att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.

4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick enligt föreningens stadgar. För uteplats i anslutning till lägenhet ingår denna i upplåtelsen (se bofaktablad el. motsvarande för storlek och utformning).

5. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavarna hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.

6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

2019-04-24

Bo Jacobsson

Toni Lahdo

Hans Svedberg

20190520101 32

20190520101 33

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat reviderad ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Zickzack, Stockholms kommun, med org.nr 769634-7298, 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.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 93 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2019-05-16

Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

20190520101 34

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2019-04-24

Stadgar för Brf Zickzack registrerade 2018-05-23

Registreringsbevis för Brf Zickzack

Bygglov för fastigheten Näskubben 2 dat. 2017-12-06

Kostnadskalkyl för Brf Zickzack, dat. 2018-01-31

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 93 lägenheter för bostadsändamål på fastigheten Näskubben 2, Stockholms kommun, tecknat mellan Besqab Projektutveckling AB och Brf Zickzack dat. 2019-04-23

Inkråmsöverlåtelseavtal tecknat mellan Besqab Bostadsmark XIV AB och Brf Zickzack dat. 2017-12-28

Köpebrev gällande fastigheten Näskubben 2, Stockholms kommun, tecknat mellan Stockholms kommun och Besqab Projektutveckling AB dat. 2017-12-21

Transportköp av ovanstående köpebrev till Besqab Bostadsmark XIV AB, dat. 2017-12-22

Aktieöverlåtelseavtal mellan Besqab Holding XI och Brf Zickzack avseende samtliga aktier i Besqab Bostadsmark XIV AB dat. 2017-12-27

Transportköp av ovanstående köpebrev till Brf Zickzack, dat. 2017-12-28

Offert för finansieringen av Brf Zickzack dat. 2017-11-14

Uppdaterade räntor, dat. 2019-04-12

Utdrag ur fastighetsregistret