

Bostadsrättsföreningen Verkstaden i Nacka

Nacka kommun

769628-4186

Ekonomisk plan

2021-09-29

A. Allmänna förutsättningar	Sid 2
B. Beskrivning av fastigheten	Sid 2-6
C. Kostnader för Föreningens förvärv	Sid 7
D. Finansieringsplan	Sid 8
E. Beräkning av Föreningens årliga kostnader	Sid 8-9
F. Beräkning av Föreningens årliga intäkter	Sid 9-11
G. Avsättningsplan för fastighetsunderhåll	Sid 12
H. Ekonomisk prognos år 1 - 16	Sid 13
I. Känslighetsanalys och nyckeltal	Sid 14
J. Särskilda förhållanden	Sid 15
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	Bilaga

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Verkstaden i Nacka med säte i Nacka kommun har registrerats hos Bolagsverket den 2014-07-22. 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.

Föreningen kommer att uppföra sammanlagt 90 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och finplanerad mark på fastigheten Sicklaön 362:5 belägna i Nacka kommun.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske efter Bolagsverkets tillstånd erhållits, vilket bedöms ske i november 2021.

Inflyttning beräknas påbörjas under kvartal 4 2022.

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 2019-12-31, reviderat 2020-02-14, på köp av fastigheten Sicklaön 362:3, Nacka kommun genom förvärv av samtliga aktier i Nacka 10 I 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 (40 841 000 kr) vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld om föreningen skulle sälja mark. Skatteskulden beräknas för närvarande till 8 985 000 kr.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader 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 ansökt om kvalitetsmärkning Trygg Brf.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten är belägen i Nacka kommun,

<i>Fastighetsbeteckning:</i>	<i>Areal:</i>
Sicklaön 362:5	2 489 m ²
Summa	2 489 m²

Fastigheten är upplåten med äganderätt. Bygglov har erhållits för etapp 1 2019-12-11. Etapp 2 2020-04-22.

Adress: Augustendalsvägen 4A, 4B, 4C, 4D, 4E samt Lokomobilvägen 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 2F, 2G
131 52 Nacka Strand

Fastigheten och byggnadernas utformning

På fastigheten pågår nybyggnation av två sammansatta flerbostadshus innehållande 90 lägenheter med totalt 4 trapphus. Garage finns med 50 st bilparkeringsplatser samt 3 MC-platser. 5 st kommersiella lokaler. LOA 252 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 5 234 m²

Lägenhetsfördelning, se lägenhetssammanställningen.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

(För detaljerad specifikation se ritning eller bofaktablad)

Mark

Gemensamma gården

Ytbeläggning av betongmarksten vid entréer, gångstråk och uteplatser. På gården finns gräsytor, planteringar, gångar, cykelplatser samt lek- och sittytor. Nivåskillnader förekommer och tas upp med murar, slänt, bergslänter och planteringar.

Takterrass

På takterrassen finns sittgrupper, pergola och planteringar.

Grundkonstruktion

Bottenplatta av betong på packad sprängstensbotten, alternativt grundlagd direkt på berg.

Stomme

Bärande konstruktioner utgörs av prefabricerad betongstomme med betongbjälklag. Lägenhetsskiljande väggar av betong. Ytterväggar av 150 mm betong, 200 mm isolering och ytterst 80 mm betong med färdig fasadyta av betong, alternativt även 55 mm tegel. Rumshöjd 2,5 m. Vid undertak i lägenheter är rumshöjden cirka 2,2 m.

Takkonstruktion

Bärande takkonstruktion av trä på vindsbjälklag av prefabricerad betong.

Balkonger

Prefabricerade balkonger av betong.

Trapphus

Betongtrappor och vilplan beklädda med terrazzo. Natursten/Klinker/Terrazzo i entréhallar.

Stomkomplettering

Fönster, Fönsterdörrar

Fönster av trä med utvändig aluminiumbeklädnad. Sidohängda inåtgående fönster alternativt fasta eller semifasta fönster. Utåtgående alternativt inåtgående fönsterdörrar av trä med utvändig aluminiumbeklädnad. Läsbara fönster och fönsterdörrar i markplan.

Entrépartier

Entrepertier av lackat aluminium/trä.

Fasadkompletteringar

Plåtarbeten i lackad plåt. Balkongräcken av pinnräckesmodell i aluminium, glasräcke eller glas- och metallräcke. Ljuddämpande skiva monteras över vissa balkonger som är utsatta för buller.

Yttertak

Taktäckning av sedum/biotoptak alternativt synligt papptak. Hängränna och stuprör av lackerad plåt.

Inredning**Lätta innerväggar**

Innerväggar av gips på trä- alternativt stålreglar.

Innertak

Undertak kan förekomma i badrum och WC/dusch samt i vissa övriga utrymmen enligt bofakta. Synliga bjälklagsskarvar i innertak av betong.

Innerdörrar

Lätta vita släta innerdörrar.

Tamburdörrar

Säkerhetsdörr RC3. Dörröga vidvinkel. Mekanisk dörrklocka.

Snickerier

Kökssnickerier med luckor av fabrikat Vedum. Skåphöjd 2250 mm, alternativt 2538 mm, med takanslutning. Belysning under köksöverskåp. Bänkskivor av laminat. Klädkammare i omfattning enligt bofakta. Garderober och linneskåp i omfattning enligt bofakta. Skjutdörrsgarderober i omfattning enligt bofakta. Inredning för städutrustning och låsbart medicinskåp.

Vitvaror

Vitvaror från Electrolux. Induktionshäll. Inbyggnadsugn under induktionshäll, alternativt kombinerad ugn/mikrovågsugn. Mikrovågsugn i väggskåp, alternativt kombinerad ugn/mikrovågsugn under induktionshäll. Kyl och frys, alternativt kombinerad kyl och frys, i omfattning enligt bofakta. Spisfläkt. Integrerad diskmaskin. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombinerad tvättmaskin och torktumlare, i omfattning enligt bofakta.

Badrumsinredning

Väggskåp ovan tvättmaskin och torktumlare i omfattning enligt bofakta. Golvmonterad toalettstol. Handfat i kommod. Spegel med belysning ovan handfat. Handdukskrok och toapappershållare. Duschpaket. Synliga rördragningar i badrum utförs kromade. Duschvägg i klarglas.

Fönsterbänkar

Natursten i fönsternisch.

Golv

Ekparkett, mattlackad 3-stav. Golvsockel vit.

Installationer**VVS-Installationer**

Värme, varmvatten. Fjärrvärme via värmeväxlare i undercentral. Vattenburen värme via radiatorer placerade i huvudsak under fönster. Synliga horisontella och vertikala värmestammar på vägg. Tappvarmvatten bereds via fjärrvärmeväxlare.

Kallvatten

Inkommande kallvatten via vattenmätare i undercentral.

Utrustning

Termostatblandare med duschset. Övriga blandare är av engreppstyp.

Ventilation

Frånluftsventilation med inbyggd värmepump. Fläktrum placerade i källare. Tilluft bakom radiatorer. Frånluft via don i badrum, WC och kök.

EI

Föreningen har ett gemensamt abonnemang med undermätare i varje lägenhet. Gruppcentral i lägenhet med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Förberett för handdukstork i badrum. Batteridriven brandvarnare. Fasadbelysning vid entré och uteplats/balkong. Utvändiga eluttag vid uteplats/balkong. Fasta armaturer i klädkammare, badrum, wc/dusch samt vid bänk i kök. Belysning ovan spegel i wc/dusch och badrum.

TV och data

TV-/Datauttag i vardagsrum, och sovrum.

Hiss

Maskinrumsfri hiss.

Sophantering**RUMSBESKRIVNING**

G=GOLV, S=SOCKEL, V=VÄGG, T=TAK, Ö=ÖVRIGT

Allmänna utrymmen**TRAPPHUS ENTRÉPLAN**

G Natursten/klinker/Terrazzo

S Lika golv

V Målat

T Målat /undertak

Ö Namntavla. Postfack. Nedsänkt dörrmatta. Belysningsarmaturer

TRAPPHUS VÅNINGSPLAN

G Terrazzo

S Lika golv

V Målat

T Målat/undertak

Ö Belysningsarmaturer

FÖRRÅD

G Betong, dammbindning

V Målat samt nätväggar

T Målat

CYKELFÖRRÅD

G Betong, dammbindning

V Målat

T Målat

GARAGE

G Asfalt på plan 09 samt betong på plan 10

V Målat

T Målat alternativt undertak

Bostaden**HALL**

G Ekparkett

S Träsockel, vitmålad

V Målat

T Målat/Grängat

Ö Garderober enligt bofakta. Kapphylla enligt bofakta

KÖK

G Ekparkett

S Träsockel, vitmålad

V Målad

Kakel/laminat ovan arbetsbänk.

T Målat/grängat

Ö Skåpssnickerier enligt bofakta. Bänkskiva av laminat, Planlimmad ho. Kyl och frys alternativt kombinerad kyl/frys. Induktionshäll. Inbyggnadsugn placerad under induktionshäll, alternativt kombinerad ugn/mikrovågsugn. Mikro i överskåp, alternativt kombinerad ugn/mikrovågsugn placerad under induktionshäll. Integrerad diskmaskin. Spiskåpa med belysning. Fönsterbänk av natursten.

VARDAGSRUM

G Ekparkett

S Träsockel, vitmålad

V Målad

T Målat/grängat

Ö Fönsterbänk av natursten

BADRUM

G Klinker

V Kakel

T Undertak

Ö Kommod. Spegel med belysning. Toalettpappershållare. Duschvägg.

Handdukskrokar. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombinerad tvättmaskin och torktumlare, omfattning enligt bofakta. Bänkskiva över tvättmaskin och torktumlare. Väggskåp enligt ritning

WC

G Klinker

S Lika golv

V Målad

T Undertak

Ö Kommod. Spegel med belysning. Toalettpappershållare. Handdukskrokar

KLÄDKAMMARE

G Ekparkett

S Träsockel, vitmålad

V Målad

T Målat/grängat

Ö Väggskena med inredning, omfattning enligt bofakta. Belysningsarmatur

SOVRUM

G Ekparkett

S Träsockel, vitmålad

V Målad

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	284 331 000
Inkrämsöverlåtelseavtal mark	44 433 428
Aktiebolagsköp (Köpeskillning - Eget.kap)	40 766 572
Tilläggsköpeskillning aktiebolagsköp	2 600 000
Likviditetsreserv	100 000
summa beräknad slutlig anskaffningskostnad	372 231 000

taxering

Taxeringsvärdet inkl nybyggnad har ännu inte fastställts men beräknas bli c:a	148 681 000
varav taxeringsvärde för mark beräknas till	42 000 000

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.

D. Finansieringsplan

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

Lån1,2	Bindningstid2	Belopp	Offererad ränta		Amortering	Räntekostnad	Kapitalkostnad
			2021-09-29	Beräknad ränta			
Lån 1	5 år	25 810 333	1,13%	3,00%	0	774 310	774 310
Lån 2	2 år	25 810 333	0,59%	2,50%	0	645 258	645 258
Lån 3	3 mån	25 810 333	0,38%	2,00%	387 155	516 207	903 362
summa		77 431 000	Snittränta 0,70%	2,50%	387 155	1 935 775	2 322 930
Insatser		290 100 000					
Upplåtelseavgifter		0					
Investeringsmoms ⁵		4 700 000					
summa insatser, lån mm		372 231 000					

E. Beräkning av Föreningens årliga kostnader

summa kapitalkostnad år 1 enligt ovan (exkl amortering som redovisas i den ekonomiska prognosen)	1 935 775
fonderingar, driftskostnader och skatter	
Reservering till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar	209 360
Driftskostnader ⁴ (se specifikation)	2 098 316
Oförutsedda kostnader	401 665
Fastighetsskatt/kommunal avgift bostäder ³	0
Fastighetsskatt/ garage	56 810
summa utgifter och fonderingar	2 766 151
summa beräknade årliga utgifter	4 701 926

Ann.: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 %-enhet påverkas årsavgiften i snitt med 148 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 284 331 000 kr/ 120 år.

⁵ Föreningen kommer att bedriva parkeringsverksamhet i garaget med momsplikt. Föreningen kommer att ansöka om återbetalning av investeringsmoms för garageuppförandet. Beräkningen av investeringsmomsen är preliminär. Förändringar av investeringsmomsen innebär förändringar av entreprenadsumman i motsvarande mån.

SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER⁴

2021101804455

föreningen		<u>summa</u>
Uppvärmning Fjärrvärme	276 916	
Fastighetsel	244 800	
Kallvatten/Avlopp	388 000	
Hushållsavfall (sopsug)	160 000	
Källsortering	35 000	
Trädgårdsskötsel	40 000	
Trappstädning	100 000	
Vinterunderhåll	40 000	
Kabel-TV/Internet	200 000	
Teknisk skötsel	80 000	
Serviceavtal Jour	20 000	
Fastighetsförsäkring	90 000	
Samfällighetskostnader	20 000	
Parkeringsoperatör	93 600	
Övriga fastighetskostnader	40 000	
Styrelsearvoden	90 000	
Revisionsarvoden	25 000	
Förvaltningsarvode	110 000	
	2 098 316	2 098 316
Fastighetsskatt bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler/garage	56 810	
	56 810	56 810
	summa kostnader	2 155 126

⁴ Kostnader för hushållsel och varmvatten tillkommer och debiteras av bostadsrättsföreningen.

Beräkning av tillkommande kostnader: Elkostnad c:a 350 - 450 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		3 506 726 kr
Avgifter lokaler	LOA 252 m2. Hyra 1 600 kr/m2 exkl moms	403 200 kr
Avgifter garage	50 platser * 1200 hyra/månad exkl moms	720 000 kr
Avgifter mc-plats	3 platser * 800 hyra/månad exkl moms	28 800 kr
Avgifter extra förråd	9 förråd * 400 hyra/månad	43 200 kr
summa intäkter		4 701 926 kr

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.

Lägenhetssammanställning

antal lägenheter

90

2021101804456

Lgh-nr	Rok	BOA, yta i m ²	Andelstal	Insats	Årsavgift	Per månad	Belåning per lgh enl andelstal
11-1101	1	34	0,7835	1 645 000	27 475	2 290	606 672
11-1201	1	28	0,7200	1 745 000	25 248	2 104	557 503
11-1202	2	46	0,9635	2 195 000	33 787	2 816	746 048
11-1203	4	90	1,5246	4 095 000	53 464	4 455	1 180 513
11-1301	1	28	0,7200	1 795 000	25 248	2 104	557 503
11-1302	2	46	0,9635	2 295 000	33 787	2 816	746 048
11-1303	4	90	1,5246	4 245 000	53 464	4 455	1 180 513
11-1401	1	28	0,7200	1 845 000	25 248	2 104	557 503
11-1402	2	46	0,9635	2 445 000	33 787	2 816	746 048
11-1403	4	90	1,5246	4 395 000	53 464	4 455	1 180 513
11-1501	1	28	0,7200	1 895 000	25 248	2 104	557 503
11-1502	2	46	0,9635	2 595 000	33 787	2 816	746 048
11-1503	4	90	1,5246	4 545 000	53 464	4 455	1 180 513
11-1601	1	28	0,7200	1 995 000	25 248	2 104	557 503
11-1602	2	46	0,9635	2 745 000	33 787	2 816	746 048
11-1603	4	90	1,5246	4 795 000	53 464	4 455	1 180 513
11-1701	1	28	0,7200	2 145 000	25 248	2 104	557 503
11-1702	2	46	0,9635	2 945 000	33 787	2 816	746 048
11-1703	4	90	1,5246	5 195 000	53 464	4 455	1 180 513
12-1101	4	85	1,4717	3 995 000	51 609	4 301	1 139 552
12-1102	1	31	0,7517	1 695 000	26 360	2 197	582 049
12-1103	2	41	0,9105	2 345 000	31 929	2 661	705 009
12-1104	3	80	1,3764	3 695 000	48 267	4 022	1 065 760
12-1105	1	32	0,7623	1 745 000	26 732	2 228	590 257
12-1201	4	90	1,5246	4 195 000	53 464	4 455	1 180 513
12-1202	2	41	0,9105	2 245 000	31 929	2 661	705 009
12-1203	2	41	0,9105	2 245 000	31 929	2 661	705 009
12-1204	3	80	1,3764	3 695 000	48 267	4 022	1 065 760
12-1205	1	32	0,7623	1 795 000	26 732	2 228	590 257
12-1301	4	90	1,5246	4 345 000	53 464	4 455	1 180 513
12-1302	2	41	0,9105	2 345 000	31 929	2 661	705 009
12-1303	2	41	0,9105	2 345 000	31 929	2 661	705 009
12-1304	3	80	1,3764	3 845 000	48 267	4 022	1 065 760
12-1305	1	32	0,7623	1 845 000	26 732	2 228	590 257
12-1401	4	90	1,5246	4 495 000	53 464	4 455	1 180 513
12-1402	2	41	0,9105	2 495 000	31 929	2 661	705 009
12-1403	2	41	0,9105	2 495 000	31 929	2 661	705 009
12-1404	3	80	1,3764	3 995 000	48 267	4 022	1 065 760
12-1405	1	32	0,7623	1 895 000	26 732	2 228	590 257
12-1501	4	90	1,5246	4 645 000	53 464	4 455	1 180 513
12-1502	2	41	0,9105	2 645 000	31 929	2 661	705 009
12-1503	2	41	0,9105	2 695 000	31 929	2 661	705 009
12-1504	3	80	1,3764	4 195 000	48 267	4 022	1 065 760
12-1505	1	32	0,7623	2 045 000	26 732	2 228	590 257
12-1601	4	90	1,5246	4 995 000	53 464	4 455	1 180 513
12-1602	2	41	0,9105	2 845 000	31 929	2 661	705 009
13-1101	5	112	1,7893	6 695 000	62 746	5 229	1 385 473
13-1102	1	35	0,7941	1 895 000	27 847	2 321	614 880
13-1103	1	35	0,7941	1 845 000	27 847	2 321	614 880

Lgh-nr	Rok	BOA, yta i m ²	Andelstal	Insats	Årsavgift	Per månad	Belåning per lgh enl andelstal
13-1201	5	112	1,7893	5 995 000	62 746	5 229	1 385 473
13-1202	1	35	0,7941	1 945 000	27 847	2 321	614 880
13-1203	2	52	1,0270	2 445 000	36 014	3 001	795 216
13-1301	5	112	1,7893	6 195 000	62 746	5 229	1 385 473
13-1302	1	35	0,7941	1 995 000	27 847	2 321	614 880
13-1303	2	52	1,0270	2 595 000	36 014	3 001	795 216
13-1401	5	112	1,7893	7 195 000	62 746	5 229	1 385 473
13-1402	1	35	0,7941	2 045 000	27 847	2 321	614 880
13-1403	2	52	1,0270	2 695 000	36 014	3 001	795 216
13-1501	5	112	1,7893	7 195 000	62 746	5 229	1 385 473
13-1502	1	35	0,7941	2 195 000	27 847	2 321	614 880
13-1503	2	52	1,0270	2 845 000	36 014	3 001	795 216
14-1101	1	32	0,7623	1 945 000	26 732	2 228	590 257
14-1102	3	80	1,3764	3 845 000	48 267	4 022	1 065 760
14-1103	2	41	0,9105	2 395 000	31 929	2 661	705 009
14-1104	1	31	0,7517	1 945 000	26 360	2 197	582 049
14-1105	4	86	1,4823	4 295 000	51 980	4 332	1 147 760
14-1201	1	32	0,7623	1 995 000	26 732	2 228	590 257
14-1202	3	80	1,3764	3 845 000	48 267	4 022	1 065 760
14-1203	2	41	0,9105	2 395 000	31 929	2 661	705 009
14-1204	2	41	0,9105	2 345 000	31 929	2 661	705 009
14-1205	4	89	1,5140	4 495 000	53 092	4 424	1 172 305
14-1301	1	32	0,7623	2 045 000	26 732	2 228	590 257
14-1302	3	80	1,3764	3 995 000	48 267	4 022	1 065 760
14-1303	2	41	0,9105	2 495 000	31 929	2 661	705 009
14-1304	2	41	0,9105	2 445 000	31 929	2 661	705 009
14-1305	4	89	1,5140	4 645 000	53 092	4 424	1 172 305
14-1401	1	32	0,7623	2 095 000	26 732	2 228	590 257
14-1402	3	80	1,3764	4 145 000	48 267	4 022	1 065 760
14-1403	2	41	0,9105	2 595 000	31 929	2 661	705 009
14-1404	2	41	0,9105	2 545 000	31 929	2 661	705 009
14-1405	4	89	1,5140	4 795 000	53 092	4 424	1 172 305
14-1501	1	32	0,7623	2 245 000	26 732	2 228	590 257
14-1502	3	80	1,3764	4 345 000	48 267	4 022	1 065 760
14-1503	2	41	0,9105	3 095 000	31 929	2 661	705 009
14-1504	2	41	0,9105	2 645 000	31 929	2 661	705 009
14-1505	4	89	1,5140	4 945 000	53 092	4 424	1 172 305
14-1601	2	49	0,9952	3 195 000	34 899	2 908	770 593
14-1602	4	89	1,5140	5 195 000	53 092	4 424	1 172 305
14-1701	3	73	1,3023	4 595 000	45 668	3 806	1 008 384
14-1702	4	89	1,5140	5 395 000	53 092	4 424	1 172 305
Differens			0,0004				310
summa	90	5 234	100,0000	290 100 000	3 506 726		77 431 000

Andelstalen är beräknade i relation till ytorna och antal rum

Lägenhetsytor är avrundade ned till närmaste hel m²

G. Avsättningsplan för fastighetsunderhåll

Avsättningar för föreningens underhåll av fastigheten skall ske enligt följande:

plan där den årliga avsättningen baseras på 40 kr * 5 234 /m²BOA
Årlig uppräkningsfaktor av fonden 0,50%

År	%	Belopp	Akkumulerat
1	3,7652%	209 360	209 360
2	3,7840%	210 407	419 767
3	3,8029%	211 459	631 226
4	3,8219%	212 516	843 742
5	3,8411%	213 579	1 057 320
6	3,8603%	214 647	1 271 967
7	3,8796%	215 720	1 487 687
8	3,8990%	216 798	1 704 485
9	3,9185%	217 882	1 922 368
10	3,9380%	218 972	2 141 340
11	3,9577%	220 067	2 361 406
12	3,9775%	221 167	2 582 573
13	3,9974%	222 273	2 804 846
14	4,0174%	223 384	3 028 230
15	4,0375%	224 501	3 252 732
16	4,0577%	225 624	3 478 355
17	4,0780%	226 752	3 705 107
18	4,0984%	227 886	3 932 993
19	4,1188%	229 025	4 162 018
20	4,1394%	230 170	4 392 188
21	4,1601%	231 321	4 623 509
22	4,1809%	232 478	4 855 986
23	4,2018%	233 640	5 089 626
24	4,2229%	234 808	5 324 434
25	4,2440%	235 982	5 560 416
SUMMA	100,00%	5 560 416	

Ann. Procentsatserna och beloppen är avrundade

H. Ekonomisk prognos år 1 - 16

Verkstaden i Nacka 769628-4186

Bostadsrättsföreningen
Autogna parametrar:

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2037
Kommunikationsmedel												
Ränta lån (svitt)	3 576 861	4 11 264	4 19 489	4 27 879	4 36 437	4 45 165	4 54 069	4 63 150	4 72 413	4 81 861	4 91 499	5 00 000
Ränta på kassan	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000
Driftkostnadsavveckling	28 800	28 800	28 800	28 800	28 800	28 800	28 800	28 800	28 800	28 800	28 800	28 800
Avsättning bostäder	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200
	0	810	1 483	2 272	2 988	3 634	4 214	4 732	5 191	5 596	5 949	10 801
	100 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	4 801 926	4 780 934	4 861 370	4 943 517	5 027 218	5 112 509	5 199 426	5 288 008	5 378 293	5 470 319	5 744 127	6 245 046

*Avsättning justeras enligt inkomstskattelagen

Likviditetsplan År

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2037
Inbetalning												
Avgifter	3 506 726	3 576 861	3 648 398	3 721 366	3 795 793	3 871 709	3 949 143	4 028 126	4 108 688	4 190 862	4 274 679	4 719 591
Lokaler	403 200	411 264	419 489	427 879	436 437	445 165	454 069	463 150	472 413	481 861	491 499	542 654
Garage	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	900 000
Me-plats	28 800	28 800	28 800	28 800	28 800	28 800	28 800	28 800	28 800	28 800	28 800	28 800
Extra lägenhetsföränd	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200	43 200
Övriga räntebetalningar	0	810	1 483	2 272	2 988	3 634	4 214	4 732	5 191	5 596	5 949	10 801
Inbetalning vid finansiering	100 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	4 801 926	4 780 934	4 861 370	4 943 517	5 027 218	5 112 509	5 199 426	5 288 008	5 378 293	5 470 319	5 744 127	6 245 046

Utbetalning

Räntebetalning	1 935 775	1 926 096	1 916 417	1 903 008	2 048 824	2 113 866	2 178 134	2 241 627	2 304 347	2 366 291	2 427 462	2 435 205
Drift	2 098 316	2 140 282	2 183 088	2 226 750	2 271 285	2 316 710	2 363 045	2 410 306	2 458 512	2 507 682	2 557 835	2 824 057
Kommunal avgift lägenheter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	176 720
Fastighetskostnadslokaler/garage	56 810	57 946	59 105	60 387	61 493	62 723	63 977	65 257	66 362	67 893	69 251	76 459
Amortering lån	387 155	387 155	387 155	387 155	387 155	387 155	387 155	387 155	387 155	387 155	387 155	685 817
Summa utbetalningar	4 478 056	4 511 480	4 545 765	4 657 200	4 768 757	4 880 455	4 992 311	5 104 345	5 216 575	5 329 021	5 441 703	6 198 258
KASSA ACKUMULERAD	323 870	593 325	908 930	1 195 247	1 453 708	1 685 762	1 892 877	2 076 540	2 238 258	2 379 555	2 681 979	4 367 074
KASSA/ÅR	323 870	269 455	315 605	386 317	238 451	252 054	207 115	183 663	161 718	141 298	302 423	46 788

Lån 77 431 000 77 043 845 76 656 690 76 269 535 75 882 380 75 495 225 75 108 070 74 333 760 73 946 605 73 559 450 71 623 675

Avgifter per m2 670 683 697 711 725 740 755 770 785 801 817 902
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 65 66 68 69 70 71 72 73 75 76 78 86Avskrivning *) 2 369 425 2 369 425 2 369 425 2 369 425 2 369 425 2 369 425 2 369 425 2 369 425 2 369 425 2 369 425 2 369 425 2 369 425
Årets resultat efter avskrivning -1 967 760 -1 923 222 -1 878 124 -1 908 469 -1 937 388 -1 964 863 -1 990 875 -1 990 875 -2 013 403 -2 038 435 -2 059 944 -1 862 443Årets reservering till yttre fond -209 360 -210 407 -211 459 -212 516 -213 579 -214 647 -215 720 -216 798 -217 882 -218 972 -219 972 -220 067 -225 624
Yttre fond (ackumulerat) 209 360 419 767 631 226 843 742 1 057 320 1 271 967 1 487 687 1 704 485 1 922 368 2 141 340 2 361 406 3 478 355

Balanserat resultat (ackumulerat) -1 967 760 -1 101 389 -6 190 972 -8 311 957 -10 462 923 -12 642 333 -14 849 027 -17 081 231 -19 337 548 -21 616 464 -23 736 444 -33 897 934

*) 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 behövs 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.

I. Känslighetsanalys och nyckeltal

År	1 2022	2 2023	3 2024	4 2025	5 2026	6 2027	11 2032	16 2037
Årsavgift om:								
Kalkylens inflationsnivå och								
1. Antagen räntenivå (Årsavgift/m ² BOA)	3 506 726 (670)	3 576 861 (683)	3 648 398 (697)	3 721 366 (711)	3 795 793 (725)	3 871 709 (740)	4 274 679 (817)	4 719 591 (902)
2. Antagen räntenivå +1% (Årsavgift/m ² BOA)	4 281 036 (818)	4 347 299 (831)	4 414 965 (844)	4 484 061 (857)	4 554 617 (870)	4 626 661 (884)	5 010 274 (957)	5 435 828 (1 039)
3. Antagen räntenivå +2% (Årsavgift/m ² BOA)	5 055 346 (966)	5 117 737 (978)	5 181 532 (990)	5 246 756 (1 002)	5 313 441 (1 015)	5 381 613 (1 028)	5 745 868 (1 098)	6 152 065 (1 175)
5. Antagen räntenivå -1% (Årsavgift/m ² BOA)	2 732 416 (522)	2 806 422 (536)	2 881 831 (551)	2 958 670 (565)	3 036 969 (580)	3 116 757 (595)	3 539 085 (676)	4 003 355 (765)
Kalkylens räntenivå och								
3. Antagen inflationsnivå +1% (Årsavgift/m ² BOA)	3 527 709 (674)	3 598 263 (687)	3 670 229 (701)	3 743 633 (715)	3 818 506 (730)	3 894 876 (744)	4 300 258 (822)	4 747 832 (907)
9. Antagen inflationsnivå +2% (Årsavgift/m ² BOA)	3 548 692 (678)	3 641 069 (696)	3 735 935 (714)	3 833 360 (732)	3 933 415 (752)	4 036 172 (771)	4 593 204 (878)	5 230 025 (999)
10. Antagen inflationsnivå +3% (Årsavgift/m ² BOA)	3 569 675 (682)	3 684 294 (704)	3 802 935 (727)	3 925 746 (750)	4 052 883 (774)	4 184 508 (799)	4 916 045 (939)	5 787 851 (1 106)
Nyckeltal (snitt) per m² BOA år 1								
Anskaffningskostnad	67 851 kr							
Insats	55 426 kr							
Upplåtelseavgift	0 kr							
Lån (BOA+LOA)	14 114 kr							
Årsavgifter	670 kr							
Drift	401 kr							
Belåningsgrad	21 %							
Amortering	74 kr							
Avsättning yttre fond	40 kr							
Avskrivning	453 kr							
Kassaflöde (BOA+LOA)	41 kr							
Enskilda driftkostnader c:a	124 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 beröende. 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.

2021-09-29



Henrietta Ludwig



Foni Lahdo



Hans Svedberg

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Verkstaden i Nacka, med org.nr 769628-4186, 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.

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 2021-10-08



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. Intygsgevärna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2021-09-29

Stadgar för Brf Verkstaden i Nacka registrerade 2019-09-19

Registreringsbevis för Brf Verkstaden i Nacka

Bygglov för fastigheten Sicklaön 362:3, Nacka kommun dat. 2020-04-22

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 90 lägenheter för bostadsändamål på fastigheten Sicklaön 362:3, Nacka kommun, tecknat mellan Besqab Projektutveckling AB och Brf Verkstaden i Nacka dat. 2021-02-14

Överlåtelseavtal avseende aktierna i Nacka 10 I AB tecknat mellan Besqab Bostadsmark III AB och Brf Verkstaden i Nacka dat. 2019-12-27

Köpekontrakt gällande fastigheten Sicklaön 362:3, Nacka kommun tecknat mellan Nacka 10 I AB och Brf Verkstaden i Nacka dat. 2019-12-30

Inkråmsöverlåtelseavtal tecknat mellan Nacka 10 I AB och Brf Verkstaden i Nacka dat. 2019-12-30

Offert för finansieringen av Brf Verkstaden i Nacka dat. 2021-09-29

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde

PJE O