

## EKONOMISK PLAN

**Bostadsrättsföreningen Kummelnäs Bullerby**  
**Nacka Kommun**  
**Org. nr: 769625-6820**

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

Nacka 2022-01-26

Bostadsrättsföreningen Kummelnäs Bullerby



Lars Baardh

Peter Edvardsson



Lars Halldén

## A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kummelnäs Bullerby, 769625-6820, registrerad 2012-12-21, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har förvärvat de 5 fastigheterna Nacka Kummelnäs 1:284-1:287 & 1:299 via förvärv av ett Aktiebolag, och uppför f.n. genom nybyggnation på Totalentreprenad, sammanlagt 18 bostadslägenheter belägna i 4 flerbostadshus och 1 parhus, Detta medför att föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärdet.

Detta innebär i sin tur att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheterna, eller del därav, kommer skatt behöva erläggas på mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga anskaffningsvärdet är ca 81,5 milj. Bygglov är beviljat 2017-04-19. Föreningen erhöll lagfart för 4 av fastigheterna 2015-08-28 och den femte fastigheten 2018-04-25. Byggprojektet är färdigställt till ca 60%. Föreningen avses bli ett s.k. äkta privatbostadsföretag.

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, lösen av skuld samt entreprenad- och byggherrekostnader.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske under februari 2022, efter tillstånd erhållits och planen registrerats av Bolagsverket.

Samtliga lägenheter är vid planens upprättade förhandstecknade via Förhandsavtal.

Inflyttningstider: Lgh 17-18 : 25 mars 2022. Lgh 1-8 & 13-16 : 14 maj 2022. Lgh 9-12 : 3 juni 2022.

## B BESKRIVNING

### Beteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning: Nacka Kummelnäs 1:284 - 1:287 samt Nacka Kummelnäs 1:299.

Adress: Nordmannavägen 18, 20 och 25. Frövägen 11 & 13

Areal: 9 658 m<sup>2</sup> (sammanlagd areal)

Hustyp: 4 flerfamiljshus i 3 plan samt 1 parhus i 2 plan

Taxeringsvärde: Mark Bostäder 13 070 000

(beräknat via skatteverket.se) Byggnad Bostäder 33 648 000

Mark Lokaler 0

Byggnad Lokaler 0

Totalt 46 718 000

Värdeår (bedömt): 2022

Byggår: 2020-2022

Antal bostadslägenheter: 18

Lägenhetsytor BOA: 1 718 m<sup>2</sup>

Parkering: 24 platser på mark varav 20 platser upplåts med bostadsrätt till resp. lägenhet.

Servitut Finns ej

### Andel i gemensamhetsanläggningar

<u>Beteckning</u>	<u>Ändamål</u>
Nacka Kummelnäs GA:1	Vägförening

### Andel i Samfälligheter Ändamål

<u>Beteckning</u>	<u>Ändamål</u>
Nacka Kummelnäs S:1	Väg
Nacka Kummelnäs S:2	Karbosjön
Nacka Kummelnäs S:4	Väg
Nacka Kummelnäs S:5	Vägmark
Nacka Skarpnäs S:2	Väg

### Gemensamma anordningar & Utrymmen

5 VA-mätarplatser med frostvakt

Sopkär

Servis-rum

### Översiktlig Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	2-3 våningar utan källare.
Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Trä
Bjälklag	Betong i lägenhetsskiljande bjälklag, trä i övrigt
Lägenhetsskiljande väggar:	Trä
Innerväggar:	Träreglar, träskiva och gipsskiva
Fasad:	Trä
Yttertak:	Papp
Takavvattning	Utvändiga stuprör i plåt
Fönster:	3-glas i trä med utsida i aluminium
Fönsterdörrar:	3-glas i trä med utsida i aluminium
Värmeproduktion:	Frånluftsvärmepump i varje lägenhet som drivs via lägenhetens elabonnemang.
Värmedistribution	Vattenburen golvvärme
Ventilation:	Mekanisk frånluft. Tilluft via fönsterventiler.
VA:	Anslutet till kommunens nät. Föreningen har 5 VA-abonnemang/mätarplatser.
El:	Varje lägenhet har eget abonnemang. Föreningen har abonnemang för gemensam el.
Sophantering:	Gemensamma sopkärl på mark vid gata.
Bredband:	Fiber i varje lägenhet med Bredband och TV. Egna abonnemang.
Hissar	4 st hissar som enbart betjänar plan 3 i flerfamiljshuset.
Förråd:	1 st kallförråd på ca 5-10 m <sup>2</sup> till varje lägenhet i separata förrådsbyggnader på mark.
Mark:	Grus. Ängsgräs. Naturmark.

### **Kortfattad rumsbeskrivning lägenheter**

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

Entré	G	Klinker	Badrum	G	Klinker
	V	Målade		V	Kakel/Målat
	T	Målat		T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett	WC	G	Klinker
	V	Målade		V	Målat
	T	Målat		T	Målat
Sovrum	G	Parkett			
	V	Målade			
	T	Målat			
Kök	G	Parkett			
	V	Målade			
	T	Målat			

## C KOSTNADER FÖR FÖRVÄRV

Förvärvskostnad för föreningens fastighet inkluderande markförvärv via förvärv av aktiebolag, byggkostnader, byggherrekostnader, lagfart, pantbrev, räntekostnader under byggnadstiden, fastighetsskatt värdeåret mm. Inkl kassareserv 50.000. 100 043 400

SUMMA BERÄKNAD TOTAL ANSKAFFNINGSKOSTNAD 100 043 400

## D FÖRSÄKRING

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring inkl styrelseansvar före inflyttning. Fastigheten är under byggtiden försäkrad via Totalentreprenören.

## E BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1

### FINANSIERING ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Lån år 1	19 513 400
Insatser	63 928 000
Upplåtelseavgifter	16 602 000
SUMMA	100 043 400

ÅR 1

Kapitalutgifter	Skuld Kr	Ränta*	Räntekost Kr	Amortering**	Amortering Kr	Summa per år
Bottenlån***	19 513 400	1,89%	368 803	1,11%	216 599	585 402
SUMMA	19 513 400		368 803			585 402

\* Räntenivån utgår från en bedömning om ränteläget vid slutplacering av föreningens lån och att lånet delas upp i 3 delar lika fördelat på räntebindning 1, 3, och 5 år. Slutplacering av lånen beräknas ske direkt efter färdigställande /inflyttning.

\*\*Rak amortering 1% år 1-16

\*\*\*Säkerhet för föreningens lån är pantbrev.

SAMMANSTÄLLNING AV FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1

	ÅR 1
<b>Kapitalutgifter</b>	
Summa räntor och amortering från föregående sida	585 402
Avsättning till fond för yttre underhåll	51 540
Fastighetsavgift bostäder*	0
Fastighetsskatt	0
<b>Driftkostnad**</b>	
Markskötsel	15 000
Snöröjning	25 000
Försäkring	46 500
Ekonomisk förvaltning	31 000
Sophämtning	35 000
Fastighetsel	10 000
VA	89 500
Revision (baserat på ramavtal)	9 000
Värme (varje lägenhet har egen värmeproduktionsanläggning)	0
Bredband (varje lägenhet har eget abonnemang)	0
Deltagande i GA och Samfälligheter	34 200
Drift & Skötsel hissar	20 000
<b>SUMMA UTGIFTER</b>	<b>952 142</b>
	Delsumma drift: 315 200
	Drift per m2 BOA & År: 183

\*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 enskilda poster kan bli högre eller lägre.

**F BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1**

Intäkter	ÅR 1
Årsavgifter	930 542
Parkering på mark	21 600
4 platser	450 per månad
<b>Summa Intäkter</b>	<b>952 142</b>

## G EKONOMISK PROGNOIS

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

Antagande om ränta under kalkylperioden	1,89%
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%

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	
Räntor	369	365	361	357	352	348	328	307
Amortering	217	217	217	217	217	217	217	217
Fondavsättning	52	53	54	55	56	57	63	69
Drift	315	322	328	334	341	348	384	424
Fastighetsavg	0	0	0	0	0	0	0	50
Fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa utgifter	952	955	959	962	966	970	992	1067

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

Årsavgifter	931	933	936	939	943	946	965	1038
Parkering i Carport	0	0	0	0	0	0	0	0
Markparkering	22	22	22	23	23	24	26	29
Intäkt lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0
Övrig intäkt	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	952	955	959	962	966	970	992	1 067
Avskrivning byggnader	600	600	600	600	600	600	600	600
Bokföringsm. underskott*	-332	-331	-330	-329	-328	-327	-321	-314

\*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: 72 055 (byggnadsvärde proportionerat via taxeringsvärdet för byggnader och mark)

Årsavgift kr/m2 BOA i snitt	542	543	545	547	549	551	562	604
-----------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

## H KÄNSLIGHETSANALYS

### FLERÅRSKALKYL VID OLIKA HÖGRE RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDEN

#### Räntescenarios

#### Årsavgift i genomsnitt (kr/m2 BOA)

År	1,89%	2,89%	3,89%
1	542	655	769
2	543	656	768
3	545	657	768
4	547	657	767
5	549	658	767
6	551	659	767
11	562	665	767
16	604	703	799

#### Inflationsscenarios

#### Årsavgift i genomsnitt (kr/m2 BOA)

År	2%	3%	4%
1	542	542	542
2	543	545	547
3	545	549	553
4	547	553	560
5	549	558	567
6	551	562	574
11	562	588	615
16	604	649	697

## I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSVIGTER ÅR 1, INSATSER, mm

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

Lägenhets- beteckning	Plan	BOAm2 (ca)	Rum	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + Uppl.avgift	Andelstal*	Årsavgift**	
								per år	per månad
1	1 & 2	132	5	4 639 762	955 238	5 595 000	7,2578	67 537	5 628
2	1 & 2	132	5	4 639 762	1 055 238	5 695 000	7,2578	67 537	5 628
3	3	52	3	2 258 277	491 723	2 750 000	3,5325	32 872	2 739
4	3	52	3	2 258 277	436 723	2 695 000	3,5325	32 872	2 739
5	1 & 2	132	5	4 639 762	955 238	5 595 000	7,2578	67 537	5 628
6	1 & 2	132	5	4 639 762	1 155 238	5 795 000	7,2578	67 537	5 628
7	3	52	3	2 258 277	436 723	2 695 000	3,5325	32 872	2 739
8	3	52	3	2 258 277	436 723	2 695 000	3,5325	32 872	2 739
9	1 & 2	132	5	4 639 762	1 155 238	5 795 000	7,2578	67 537	5 628
10	1 & 2	132	5	4 639 762	855 238	5 495 000	7,2578	67 537	5 628
11	3	52	3	2 258 277	591 723	2 850 000	3,5325	32 872	2 739
12	3	52	3	2 258 277	491 723	2 750 000	3,5325	32 872	2 739
13	1 & 2	132	5	4 639 762	1 155 238	5 795 000	7,2578	67 537	5 628
14	1 & 2	132	5	4 639 762	1 155 238	5 795 000	7,2578	67 537	5 628
15	3	52	3	2 258 277	536 723	2 795 000	3,5325	32 872	2 739
16	3	52	3	2 258 277	491 723	2 750 000	3,5325	32 872	2 739
17	1 & 2	123	4	4 371 845	2 023 155	6 395 000	6,8387	63 637	5 303
18	1 & 2	123	4	4 371 845	2 223 155	6 595 000	6,8387	63 637	5 303
Summa		1718		63 928 000	16 602 000	80 530 000	100,000	930 542	66 939

\*Andelstalen är proportionella mot 80% av Boarean i resp. lägenhet plus ett fast tillägg per lägenhet med 20%.

\*\*Utöver Årsavgiften tillkommer kostnader för uppvärmning, hushållsel, telefon, bredband, tv-kanaler, samt hemförsäkring inkl. bostadsrättstillägg.

Hushållsel samt el för uppvärmning och ventilation tillkommer. Månadskostnaden för el till uppvärmning är bedömd till 1500kr för de större lägenheterna och 600kr för de mindre. Förbrukningen varierar med hushållens sammansättning och levnadsvanor.

## J SÄRSKILDA FÖRÄLLANDEN

Lägenheternas ytor är uppmätta digitalt på ritningar enligt mätreglerna i SS 21054:2009.

## K NYCKELTAL

		Anm.
1.	Anskaffningskostnad per m2 BOA	58 232 kr
2.	Insatser + uppl.avgifter per m2 BOA i snitt	46 874 kr
3.	Lån per m2 BOA	11 358 kr
4.	Årsavgift per m2 BOA i snitt	542 kr Exkl uppvärmning och bredband.
5.	Enskilt mätt förbrukning per m2 BOA i snitt	- kr
6.	Driftkostnader per m2 BOA	183 kr Exkl uppvärmning och bredband.
7.	Hysesintäkter per m2 uthyrd LOA	- kr
8.	Kassaföde per m2 BOA	30 kr Likvidöverskott/fondavsättning
9.	Fondavsättning + amortering per m2 BOA	156 kr Dvs föreningens årliga sparande
	BOA bostadsrätt	1 718 m <sup>2</sup>
	BOA hyresrätt	m <sup>2</sup>
	LOA hyresrätt	m <sup>2</sup>
	LOA bostadsrätt	m <sup>2</sup>
	BOA+LOA	1 718 m <sup>2</sup>

## INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Kummelnäs Bullerby, orgnr. 769625-6820, Nacka kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2022-01-26, 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.

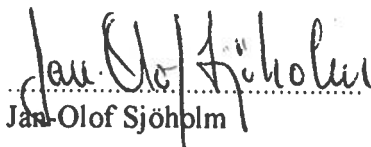
Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

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 2022-02-03

  
Jan-Olof Sjöholm

  
Daniel Albrektson

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



## **Bilaga till granskningsintyg dat 2022-02-03 för Brf Kummelnäs Bullerby**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2021-11-04

Föreningens Stadgar registrerade 2015-09-21

Bankoffert 2021-11-24

Fastighetsfakta 2019-09-16

Bygglov 2019-04-17 samt 2020-01-02

Sammanställning anskaffningskostnad, email 2022-01-25

Aktieöverlåtelseavtal 2015-08-24

Entreprenadkontrakt 2020-12-17

Projektledningsavtal 2020-12-17

Beräkning Taxvärde

Situationsplan, planer, fasader, sektioner