

**Ekonomisk plan**  
**Bostadsrättsföreningen Solviksnästet**  
**Org.nr: 769631-7119**

## Innehåll

1	Allmänna förutsättningar .....	3
2	Beskrivning av fastigheter .....	4
3	Byggnadsbeskrivningen .....	4
4	Förvärvskostnader .....	5
5	Finansieringsplan .....	5
6	Beräkning av föreningens årliga kostnader .....	5
6.1	Kapitalkostnader .....	5
6.2	Driftskostnader .....	6
6.3	Kommunal fastighetsavgift .....	6
6.4	Avsättning till fond för yttre underhåll .....	6
6.5	Avskrivningar .....	7
7	Beräkning av föreningens årliga intäkter.....	7
7.1	Sammanställning av årliga intäkter.....	7
7.2	Avgiftsutveckling i diagram enligt Scenario 1 nedan för år 1-16 i kr/kvm/år.....	7
8	Ekonomisk prognos (SEK) .....	8
8.1	Scenario 1 .....	8
9	Stresskalkyl .....	9
9.1	Scenario 2 .....	9
9.2	Scenario 3 .....	10
10	Lägenhetsförteckning .....	11

## 1 Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Solviksnästet, 769631-7119, registrerat den 17 februari 2016 vid Bolagsverket har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen kommer att äga fastigheterna Kummelnäs 1:1168 och 1:832 i Nacka kommun. Fastighetsförvärvet kommer att ske genom att föreningen förvärvar samtliga andelar i Bostadsrättsföreningen Sommarnästet, 769631-2201, som idag är lagfaren ägare till fastigheterna. Förvärvet kommer att ske på så sätt att de två bostadsrättsföreningarna kommer att fusioneras med varandra och att Bostadsrättsföreningen Solviksnästet kommer att bli som lagfaren ägare till båda fastigheterna. Processen ska vara slutförd under sen hösten 2018.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket, vilket beräknas ske under mars 2018. Produktion av bostadsrätterna har påbörjats under december 2016 och inflyttning beräknas ske från och med april 2018.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 och 2 §§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens kommande verksamhet. Uppgifterna och uppskattningar i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande. Ekonomiska planen kommer att ligga till grund för upplåtelseavtal med bostadsköpare, i enlighet med 4 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614).

För bostadsrätter upptagna insatser i denna ekonomiska plan är säkerställda slutgiltiga belopp. För det fall summan av upplåtelseavgifter avviker mot den som upptagits i denna ekonomiska plan, förändras köpeskillingen för aktierna och därmed anskaffningskostnaden i motsvarande mån. Att anskaffningskostnaden och upplåtelseavgifterna kan komma att justeras påverkar inte årsavgifterna angivna i denna ekonomiska plan.

Varje lägenhet har separat anläggning för uppvärmning och framställan av varmvatten. Varje bostadsrättshavare innehar egen vattenmätare och abonnemang hos kommunen för VA. Varje bostadsrättshavare ombesörjer själv abonnemang för TV och internet. Parabolantenn, antenn för tv eller antenn för internet är tillåtet att sättas upp utanför fasaden till varje lägenhet. Varje medlem svarar för inre underhåll exkl. värmeanläggning. Varje radlägenhet skall tillförsäkras minst en parkeringsplats som skall ingå i årsavgiften. Studiohus skall tillförsäkras en parkeringsplats som skall ingå i årsavgiften.

## 2 Beskrivning av fastigheter

Kommun	Nacka kommun
Typkod	220
Fastighetsbeteckningar, tomtarea och adress	Kummelnäs 1:832, 1661 kvm, Solviksvägen 23, Saltsjö bo Kummelnäs, 1:1168, 1599 kvm, Solviksvägen 23, Saltsjö bo
Ägandestatus Försäkring	Äganderätt Fastigheten kommer att försäkras till fullvärde. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

## 3 Byggnadsbeskrivningen

Byggnadsår	2018
Byggnadstyp	två radhus om tre lgh samt två fristående hus (Studiohus)
Lägenhetsyta	854 kvm
Biarea	20 kvm (utomhus förråd)
Antal bostadsrättslägenheter	8
Antalet parkeringsplatser	8
Källarvåning	Suterrängvåning
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Lättbetong
Ytterväggar	Puts
Bjälklag	Lättbetongbjälklag
Yttertak	Plåttak
Altaner	Tryckimpregnerat virke
Fönster	Trä
Uppvärmning	värmeanläggning, frånluftvärmepump, radhus lägenhet är försedd med egen varmvattenberedare om 5 kW. Luft/luftpump för studiohus om 22 kvm. anslutet till kommunalt nät
Vatten/avlopp	
Ventilation	FX: Mekaniskt frånluft med värmeåtervinning och reglerbara ventiler för tilluft
Sophantering	Sopstation
<u>Lägenheter</u>	
Vitvaror	Siemens eller likvärdigt
Invändiga väggar	Målat
Invändigt tak	Målade gipstak

Golv	Ekparkett
Badrum	helkaklade väggar och klinker på golv
Tvättstuga	i varje lägenhet finns utrymme för klädvård

#### Framtida underhållsbehov

Fastigheternas byggnader är nyproducerade. I driftkalkylen ryms löpande underhåll. Därtill tillkommer årliga avsättningar till yttre fond som uppgår till 20 kr per kvm eller 17 080 kr.

## 4 Förvärvskostnader

Förvärv av andelar i brf som är ägare till fastigheterna (förvärv av fastigheterna) och lagfartskostnader samt kommunala avgifter.	22 892 000
Entreprenadavtal för uppförande av hus och kostnader under projektets fullföljande	12 000 000
Bildandet av Brf och försäljningskostnader	700 000
Kassa i bostadsrättsföreningen	0
<b>Summa</b>	<b>35 592 000</b>

Anskaffningskostnad är 41 677 kr/kvm.

## 5 Finansieringsplan

Insatser bostadsrätter	35 592 000
Upplåtelseavgifter	0
Lån	0
<b>Summan</b>	<b>35 592 000</b>

## 6 Beräkning av föreningens årliga kostnader

### 6.1 kapitalkostnader

Långgivare	Belopp *1)	Räntesats	Räntekostnad	Amortering
Lån	0	-	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

\*1 Föreningen är skuldfri

## 6.2 Driftskostnader

Sophämtning	8 500
Försäkring	11 956
Ekonomisk förvaltning	18 000
Löpande underhåll (5 kr * 854 kvm)	4 270
Vägsamfällighet	2 500
<b>Summa</b>	<b>45 226</b>

Driftkostnaden för år 1 uppgår till 52 kr/kvm/år som ingår i månadsavgiften. Utöver månadsavgift tillkommer för varje bostadsrättshavare att betala för uppvärmning och för VA. Kostnaden för uppvärmning debiteras på hushållselen och uppgår till ca 55 kWh/kvm och år. Kostnaden för en 1 kWh är ca 1,5 kr. Alla lägenheter undermätning av vatten. Föreningen debiterar bostadsrättshavare efter förbrukning och självkostnad för föreningen. Kostnaden är ca 25 kr/ kubikmeter vatten. Ett normalt hushåll förbrukar ca 5 kubikmeter vatten per person och månad i hushållet.

## 6.3 Kommunal fastighetsavgift

Fastigheterna har ännu inte åsatts ett taxeringsvärde. Fastigheternas taxeringsvärde har i stället uppskattas med hjälp av Skatteverkets anvisningar för beräkning av taxeringsvärde. Taxeringsvärdet har beräknats för fastigheterna till 13 500 000 kronor.

Den kommunalfastighetsavgiften för flerbostadshus är ca 7 812 per fastighet och år. För nybyggnation uttas ingen kommunal fastighetsavgift de första 15 åren räknat från år 2018.

Kommunal fastighetsavgift\* 0

\*Husen är befriat från kommunal fastighetsavgift i 15 år från år 2018 räknat.

## 6.4 Avsättning till fond för yttre underhåll

I avvaktan på antagen underhållsplan görs fondavsättning med 20 kr/kvm och år. Detta skall utgöra föreningens underhållsfond. Medlemmarna har underhållsansvaret för inre underhåll av bostadsrättslägenheten.

20 kr/kvm x 854 kvm

17 080 kronor

## 6.5 Avskrivningar

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaderna. Denna ekonomiska plan förutsätter att den bokföringsmässiga avskrivningen används för amortering av lån. Redovisningsmetod K2 kommer att tillämpas för föreningen varför avskrivningen utöver återbetalning av lån kommer att redovisas som negativt resultat men att föreningen uppnår ett positivt kassaflöde.

**Summa beräknade årliga kostnader** 120 000 kronor\*

\*Avskrivnings period är 100 år på byggnaderna, avskrivningen är rak.

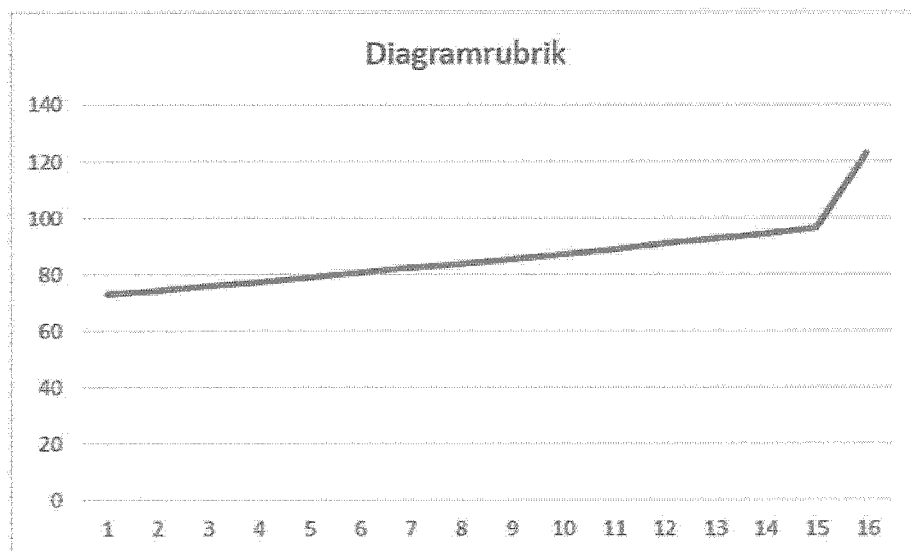
## 7 Beräkning av föreningens årliga intäkter

### 7.1 Sammanställning av årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter.

Årsavgifter	62 306
Parkering	0
Ränteintäkter	0
<b>Summa</b>	<b>62 306</b>

### 7.2 Avgiftsutveckling i diagram enligt Scenario 1 nedan för år 1-16 i kr/kvm/år.



## 8 Ekonomisk prognos (SEK)

### 8.1 Scenario 1

Hur förändras avgiften per kvm om inflationen är 2 % från år 2, föreningen har inga lån eller amorteringar. Fastighetsavgift är 7 812 per fastighet och år och utgör 15 624 kr för två fastigheter år 1. Det utgår ingen fastighetsavgift för år 1-15 år.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA</b>								
<b>UTBETALNINGAR</b>								
Räntekostnad	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift och Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	21 028
Driftskostnader	45 226	46 131	47 053	47 994	48 954	49 933	55 130	60 868
Avsättning till yttre fond	17 080	17 422	17 770	18 125	18 488	18 858	20 820	22 987
<b>Summa årliga utbetalningar</b>	<b>62 306</b>	<b>63 552</b>	<b>64 823</b>	<b>66 120</b>	<b>67 442</b>	<b>68 791</b>	<b>75 951</b>	<b>104 884</b>
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA</b>								
<b>INBETALNINGAR</b>								
Intäkter för uthyrning av p-platser	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	62 306	63 552	64 823	66 120	67 442	68 791	75 951	104 884
<b>Summa årliga inbetalningar</b>	<b>62 306</b>	<b>63 552</b>	<b>64 823</b>	<b>66 120</b>	<b>67 442</b>	<b>68 791</b>	<b>75 951</b>	<b>104 884</b>
<b>Nödvändig nivå på årsavgifterna för täckande av föreningens utbetalningar och avsättning till fond för yttre underhåll</b>								
Årsavgifter	62 306	63 552	64 823	66 120	67 442	68 791	75 951	104 884
<b>Årsavgifter / kvm</b>	<b>73</b>	<b>74</b>	<b>76</b>	<b>77</b>	<b>79</b>	<b>81</b>	<b>89</b>	<b>123</b>



## 9 Stresskalkyl

### 9.1 Scenario 2

Ekonomisk prognos och känslighetsanalys med en årlig inflation om 3 % från år 2 och årlig avskrivning om 120 000 kr. Fastighetsavgift är 7 812 per fastighet och år och utgör 15 624 kr för två fastigheter år 1. Det utgår ingen fastighetsavgift för år 1-15 år.

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntekostnad	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000
Fastighetsavgift och Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	24 342
Driftskostnader	45 226	46 583	47 980	49 420	50 902	52 429	60 780	70 461
Kostnader för yttre underhåll	17 080	17 592	18 120	18 664	19 224	19 800	22 954	26 610
<b>Summa kostnader</b>	<b>182 306</b>	<b>184 175</b>	<b>186 100</b>	<b>188 083</b>	<b>190 126</b>	<b>192 230</b>	<b>203 734</b>	<b>241 412</b>
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</b>								
Årsavgifter	62 306	64 175	66 100	68 083	70 126	72 230	83 734	121 412
Intäkter p-plats	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>62 306</b>	<b>64 175</b>	<b>66 100</b>	<b>68 083</b>	<b>70 126</b>	<b>72 230</b>	<b>83 734</b>	<b>121 412</b>
<b>Resultat</b>	<b>-120 000</b>	<b>-120 000</b>	<b>-120 000</b>	<b>-120 000</b>	<b>-120 000</b>	<b>-120 000</b>	<b>-120 000</b>	<b>-120 000</b>
<b>Nödvändig nivå på årsavgifterna för täckande av föreningens kostnader inklusive hela avskrivningsbeloppet</b>								
Årsavgifter	62 306	64 175	66 100	68 083	70 126	72 230	83 734	121 412
Årsavgifter / kvm	73	75	77	80	82	85	98	142

## 9.2 Scenario 3

Ekonomisk prognos och känslighetsanalys med en årlig inflation om 4 % från år 2 och årlig avskrivning om 120 000 kr. Fastighetsavgift är 7 812 per fastighet och år och utgör 15 624 kr för två fastigheter år 1. Det utgår ingen fastighetsavgift för år 1-15 år.

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntekostnad	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000
Fastighetsavgift och Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	28 138
Driftskostnader	45 226	47 035	48 916	50 873	52 908	55 024	66 946	81 449
Kostnader för yttre underhåll	17 080	17 763	18 474	19 213	19 981	20 780	25 283	30 760
<b>Summa kostnader</b>	<b>182 306</b>	<b>184 798</b>	<b>187 390</b>	<b>190 086</b>	<b>192 889</b>	<b>195 805</b>	<b>212 228</b>	<b>260 348</b>
<b>FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</b>								
Årsavgifter	62 306	64 798	67 390	70 086	72 889	75 805	92 228	140 348
Intäkter p-plats	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>62 306</b>	<b>64 798</b>	<b>67 390</b>	<b>70 086</b>	<b>72 889</b>	<b>75 805</b>	<b>92 228</b>	<b>140 348</b>
<b>Resultat</b>	<b>-120 000</b>	<b>-120 000</b>	<b>-120 000</b>	<b>-120 000</b>	<b>-120 000</b>	<b>-120 000</b>	<b>-120 000</b>	<b>-120 000</b>
<b>Nödvändig nivå på årsavgifterna för täckande av föreningens kostnader inklusive hela avskrivningsbeloppet</b>								
Årsavgifter	62 306	64 798	67 390	70 086	72 889	75 805	92 228	140 348
<b>Årsavgifter / kvm</b>	<b>73</b>	<b>76</b>	<b>79</b>	<b>82</b>	<b>85</b>	<b>89</b>	<b>108</b>	<b>164</b>

## 10 Lägenhetsförteckning

Lägenhets nr	Adress <sup>3</sup>	Andelstal i procent <sup>4</sup>	Lägenhetsyta	Fast årsavgift	Arsavgift baserad på andelstal	Summa årsavgifter	Arsavgift per månad	Insats	Insats/kvm	Avgift/kvm
1	Solviksvägen 23A	15,81	135	4 000	4 791	8 791	733	5 399 000	39 993	65
2	Solviksvägen 23B	15,81	135	4 000	4 791	8 791	733	5 199 000	38 511	65
3	Solviksvägen 23C	15,81	135	4 000	4 791	8 791	733	5 399 000	39 993	65
4	Solviksvägen 23D	15,81	135	4 000	4 791	8 791	733	5 399 000	39 993	65
5	Solviksvägen 23E	15,81	135	4 000	4 791	8 791	733	5 199 000	38 511	65
6	Solviksvägen 23F	15,81	135	4 000	4 791	8 791	733	5 399 000	39 993	65
7	Solviksvägen 23G	2,58	22	4 000	781	4 781	398	1 799 000	81 773	217
8	Solviksvägen 23H	2,58	22	4 000	781	4 781	398	1 799 000	81 773	217
<b>Summa</b>		<b>100,00</b>	<b>854</b>	<b>32 000</b>	<b>30 306</b>	<b>62 306</b>		<b>35 592 000</b>		

<sup>\*3</sup> Adresserna är endast preliminära och kommer att fastställas av Nacka kommun efter slutbevis har beslutats. Placering av respektive lägenhet framgår av karta i bilaga 1.

<sup>\*4</sup> Lägenheternas andelstal bygger på respektive lägenhetsyta.

## 11. Särskilda förhållanden

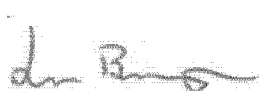
1. Bostadsrättshavarna skall erlægga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgifter överlåtelseavgifter och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättningar till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften är en fördelning av föreningens kostnader per kvm lägenhetsyta. Lägenheternas andelstal bygger på respektive lägenhetsyta.
3. Det åvilar varje bostadsrättshavare att själv ombesörja abonnemang för vatten/VA, telefon, internet och el för sin individuella lägenhet. Bostadsrättshavare ombesörjer också det inre underhållet i sin lägenhet exklusive värmepanna.

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre underhållet hålla lägenheten i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Detta åtagande gäller även lägenhetens förråd, altaner och uteplatser som ingår i upplåtelsen.

4. Bostadsrättsinnehavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten.
5. Angiven lägenhetsyta och biarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Avvikelser påverkar inte fastställda insatser.
6. Juridiska personer kan beviljas medlemskap i föreningen dock max tre lägenheter. Alla medlemmar äger rätt att uthyra sin lägenhet i andrahand. Uthyrning i andrahand får inte inverka på möjligheten att tillsätta en fullsatt styrelse för föreningen. Andrahandshyresgäster skall följa föreningens ordningsregler.

Nacka den 4 mars 2018

Bostadsrättsföreningen Solviksnästet



Lars Biertz



Katarina Biertz



Rimvydas Paulauskas

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Solviksnästet med organisationsnummer 769631-7119 daterad av styrelsen 2018-03-04 (Scannad kopia) och får härmed avge följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de uppgifter som är av betydelse vid bedömningen av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i den ekonomiska planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De ekonomiska beräkningar som är gjorda är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen är skuldfri och den ekonomiska planen innehåller avskrivning, avsättning och fondering för framtida underhållsarbete. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Föreningens anskaffningskostnad utgör den skuldfria kostnaden.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 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 sedan en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Båda intygsgivare omfattas av en ansvarsförsäkring.

Under intygsgivningen har fastigheterna inte besiktigats då underlagen har varit sådana att en besiktning inte bedömts tillföra något.

Stockholm 2018-04-11



Sanharib Safar

Stockholm 2018-04-11



Marcus Nyström

Av. Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

#### **Förteckning över tillgängliga handlingar vid granskningen:**

- Ekonomisk plan undertecknad 2018-03-04.
- Registreringsbevis för Brf Solviksnästet skapat 2018-04-10.
- Föreningens stadgar registrerade av Bolagsverket 2016-02-17.
- Ritningar Attefallshus.
- Avtal om överlåtelse av andel avseende hela andelen i Brf Sommarnästet till Windic Invest AB, 2017-12-20.
- Avtal om överlåtelse av andel avseende hela andelen i Brf Sommarnästet från Windic Invest AB till Brf Solviksnästet, 2018-03-07.
- Entreprenadkontrakt enligt ABT 06, Brf Sommarnästet och Westmart AB, 2017-04-01.
- Beslut om bygglov, Nacka kommun, 2016-06-20.
- Bygglovshandlingar i form av ritningar.
- Beslut om startbesked, Nacka kommun, 2017-03-09.
- Garantiutfästelse avseende föreningens anskaffningskostnad, 2018-02-01.
- Utdrag från lantmäteriets fastighetsregister, FDS-utdrag, avseende Nacka Kummelnäs 1:832 och Nacka Kummelnäs 1:1168.
- Slutbesiktningssprotokoll. Entreprenaden godkändes 2017-11-09.
- Försäljningsmaterial i form av planritningar och bilder.
- Fastighetsfoton, exteriör.