

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLVÄNDAN I NACKA

(Org nr 769633-3744)

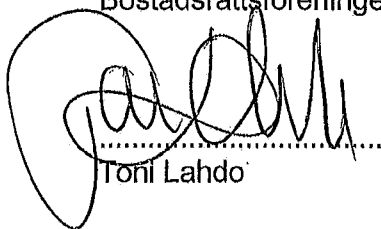
NACKA KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	7
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter år 1	8
E. Nyckeltal år 1	10
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	11
G. Ekonomisk prognos	13
H. Känslighetsanalys	14

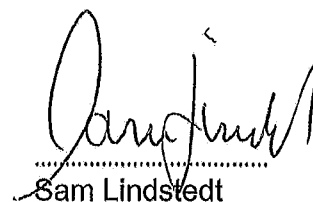
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Solna 2022-12-05

Bostadsrättsföreningen Solvändan i Nacka


Toni Lahdo


Christer Bournier


Sam Lindstedt

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Solvändan i Nacka som har sitt säte i Nacka kommun, Stockholms län och som registrerats hos Bolagsverket den 2016-11-24 (org nr 769633-3744) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har namnändrats 2016 och 2018.

Under juni månad 2021 startade uppförandet av ett projekt innehållande sammanlagt 77 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske fjärde kvartalet 2022.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med start under andra kvartalet 2023 och avslutas under fjärde kvartalet 2023.

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 ifråga om kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i november månad 2022.

Enligt entreprenadkontraktet genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB. Föreningen har köpt fastigheten av Peab Markutveckling AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Fullgörandeförsäkring under entreprenadtiden har lämnats av Gar-Bo Försäkring AB.

Peab Bostad AB förvärvar, i enlighet med avtalad inköpsgaranti 6 månader efter entreprenadtidens utgång, de lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt. Förvärv sker genom att Peab Bostad AB erlägger insats och upplåtelseavgift i enlighet med ekonomisk plan.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring, i vilken bostadsrättstillägget för medlemmarna ingår

Projektet finansieras långsiktigt av Swedbank AB.

Föreningen har ingen latent skatteskuld.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Nacka Sicklaön 38:42
 Fastighetens areal, ca: 2 594 m²
 Bostadsarea (BOA), ca: 4 927 m²
 Biarea (BIA), ca: 201 m²
 Bruttoarea (BTA), ca: 6 240 m²
 Antal lägenheter: 77 st
 Byggnadernas antal och utformning: 3 flerbostadshus med 4 trappuppgångar
 Föreningen har fler än en byggnad som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
 Bygglov erhöles 2019-10-16

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i garageplan som i sin tur fördelar ut värme och vatten till underfördelare i trapphus. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft med central fläkt. Ur frånluften återvinns värme. Hiss finns i vardera trappuppgång.

Gemensamma utrymmen

Byggnaden har gemensamma trapphus och gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagns- och cykelförvaring finns i garageplan. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral, underfördelare, elrum och fläktrum finns i garageplan. Miljörum finns i entréplan. Tvättmöjlighet utförs inom lägenhet.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På föreningens mark skapas en gårdsmiljö. Vissa lägenheter har mark upplåten med bostadsrätt, se F. Gräs- och planteringsytor och odlingslådor finns på gården.

Parkering

Garageplatser går att hyra genom Samfälligheten Mazarinen.

Servitut

Belastande servitut för el-ledningar.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår i följande två gemensamhetsanläggningar;

Sicklaön GA:157 avseende skötsel av innergård och miljörum. Övrig deltagande fastighet är Sicklaön 38:41. Andelstalet i GA:n uppgår till 53/100 vilken förvaltas genom delägarförvaltning.

Sicklaön GA:158 avseende garage. Övriga deltagande fastigheter är Sicklaön 38:30 och 38:38-43. Andelstalet i GA:n kommer att uppgå till 18/100 vilken förvaltas genom Samfällighetsföreningen Mazarinen.

Vatten och Avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

El, TV, Telefoni och Bredband

Föreningen har ett gemensamt elabonnemang och individuell mätning av elförbrukning sker för varje lägenhet. Avtal har tecknats rörande leverans av TV, telefoni och bredband via Telia Triple Play.

B. Forts**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Mark	Packad sprängbotten och packad sprängsten
Husunderbyggnad	Betongplatta på mark.
Stomme	Stominnerväggar utförs med prefabricerad betong. Stomytterväggar utförs med platsgjuten betong och prefabricerade väggar, pelare och bjälklagselement. Stombjälklaget utförs med prefabricerade plattbärlag med pågjuten betong.
Yttertak	Yttertakskonstruktion av förtillverkade takstolar, råspont, underlagspapp och taktäckning av plåt, papp och sedum.
Fasader	Fasad av puts och tegel med vissa inslag av trä. Fönster utförs i skyddsklass 2.
Stomkomplettering/ Rumsbildning	Innerväggar av gips och stålreglar. Kök enligt Säker vatten. Våtrumsväggar enligt Säker Vatten. Lägenhetsdörr utförs i skyddsklass 1. Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundärutrymmen utförs av stål.
Invändiga ytskikt/ Rumskomplettering	Enligt typrumsbeskrivningen.
Installationer	Värme och varmvatten bereds centralt i undercentral med fjärrvärme. Värme fördelas från undercentral ut i fastigheten med dolda värmestannar. Lägenheterna värms med vattenradiatorer. Ventilationssystemet består av centralt ventilationsaggregat med återvinning av typ FTX. I lägenheterna växlas luften med till och frånluft. Personhiss enligt standard från Peabs avtalsleverantör.
Gemensamma utrymmen	Undercentral, fläktrum, elrum och barnvagns- och rullstolsrum placeras i garageplan. Tvättmöjlighet finns i lägenhet Förråd i källare. Cykelförråd placeras i garageplan. Garage finns i två plan.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Kapprum/Hall	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit
	Tak	Målas
	Övrigt	Kapphylla. Skjutdörrsgarderob, klädkammare eller garderober enligt ritning.
Vardagsrum	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit
	Tak	Målas
	Övrigt	Fönsterbänk av natursten
Kök	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vitt, vitt kakel ovan diskbänk
	Tak	Målas
	Övrigt	Skåpinredning och utrustning enligt ritning. Induktionshäll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, kyl och frys alt. kyl/frys, integrerad diskmaskin och spiskåpa. Fönsterbänk av natursten.
Bad/Tvätt	Golv	Klinker
	Sockel	Kakel
	Vägg	Kakel
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare i kommodskåp, spegelskåp med belysning, WC-stol, duschblandare med duschset, duschväggar, tvättmaskin och torktumlare alt kombinationsmaskin, bänkskiva och väggskåp ovan tvättutrustning enligt ritning, handdukstork enligt ritning, handdukskrok och toapappershållare.
WC	Golv	Klinker
	Sockel	Kakel
	Vägg	Kakel
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare i kommodskåp, spegelskåp med belysning, WC-stol, handdukskrok och toapappershållare.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Sovrum	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit
	Tak	Målas
	Övrigt	Fönsterbänk i natursten. Garderober enligt ritning.
Förråd/Klädkammare	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning enligt ritning.
Allmänna utrymmen Entré	Golv	Cementmosaikplattor
	Sockel	Cementmosaik
	Vägg	Målad
	Tak	Målas
	Övrigt	Postboxar, våningsregister, anslagstavla, sittbänk och nedfälld torkmatta.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten	151 750 000 kr
Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	240 198 000 kr
Summa kostnader	391 948 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2023 har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till	215 840 000 kr
varav bostäder	145 000 000 kr
varav mark	64 000 000 kr
varav garage	6 840 000 kr

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR 1

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader. Bostadsrättsföreningens andel av Samfällighetsföreningen Mazarinen lånefinansiering rörande uppförande av garage uppgår till 2 376 000 kr.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Beräknade årsavgifter tillsammans med övriga intäkter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflödet).

Kreditens amorteringstid antas vara ca 100 år.

Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell.

Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Beräknad räntesats	3,73%
Beräknad amortering	1,00%
Beräknad avskrivning	2 001 650 kr

Finansiering

Lån	76 868 000 kr
Insatser	205 120 000 kr
Upplåtelseavgifter	109 960 000 kr

Summa finansiering 391 948 000 kr

Kapitalkostnader

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Summa	Offererad ränta
Lån 1	25 622 667	Rörligt	3,54%	256 227	907 042	1 163 269	3,22%
Lån 2	25 622 667	3 år	3,92%	256 227	1 004 409	1 260 635	3,92%
Lån 3	25 622 667	5 år	3,73%	256 227	955 725	1 211 952	3,73%
Summa lån	76 868 000		3,73%	768 680	2 867 176	3 635 856	3,62%

Genomsnittsränta 3,62% och amortering 1,00% enligt offert daterad 2022-11-29

Ekonomisk plan är beräknad med en räntesats om 3,73%

Överskottet mellan kalkylräntan 3,73% och faktisk ränta bör nyttjas som amortering.

Ränta	2 867 176 kr
Amortering	768 680 kr

Summa kapitalkostnader 3 635 856 kr

D. Forts**Driftskostnader**

Vattenförbrukning	180 000
Elförbrukning	180 000
Uppvärmning	420 000
Fastighetsförvaltning samt trädgårdsskötsel och städning	340 000
Samfällighet garage ¹⁾	225 000
Gemensamhetsanläggning innergård	236 000
Kontorsmaterial, föreningsadministration	9 000
Snöröjning	10 000
Hisservice, besiktning och övriga serviceavtal	60 000
Ekonomisk förvaltning	84 000
Fastighetsförsäkring inklusive bostadsrättstillägg	55 000
Revision	20 000
Styrelsearvoden	52 500

Summa driftskostnader **1 871 500 kr**

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är parkeringskostnader och avgifter för tjänster utöver grundutbud avseende telefoni, bredbandsuppkoppling och TV.

Övriga kostnader

Hushållsel inklusive moms	564 080 kr
Triple play	156 156 kr
Fastighetsskatt garage	68 400 kr

Summa kostnader år 1 **6 295 992 kr**

1) Kapitalkostnader för lån i garage ingår i posten samfällighet garage.

D. Forts**Årsavgifter**

Årsavgifter bostadslägenheter	5 021 882 kr
Årsavgifter hushållsel inklusive moms	564 080 kr
Årsavgifter triple play	156 156 kr

Övriga intäkter

Intäkt garagesamfällighet	702 000 kr
---------------------------	------------

Summa intäkter år 1**6 444 118 kr****Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll****148 126 kr****Avsättning för yttre underhåll**

Fond för yttre underhåll, enligt stadgar minst 30 kr/BOA	147 810 kr
--	------------

E. NYCKELTAL ÅR 1

Anskaffningskostnad	76 433 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	61 443 kr/kvm
Belåning bostäder (exkl. garage)	14 990 kr/kvm
Föreningens belåningsgrad (andelen av fastighetens finansiering)	20 %
Årsavgifter som debiteras separat, hushållsel och triple play	140 kr/kvm
Driftskostnad exklusive hushållsel och triple play	365 kr/kvm
Driftskostnad inklusive hushållsel och triple play	505 kr/kvm
Årsavgift inklusive hushållsel och triple play	1 120 kr/kvm
Årsavgift exklusive hushållsel och triple play	979 kr/kvm
Kassaflöde	0 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning	419 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering	179 kr/kvm
Nettosparande (Amortering + kassaflöde)	150 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA) och biarea (BIA).

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar avseende primärt drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och efter faktisk förbrukning avseende hushållsol. Avgift för Telia triple play (TV, Bredband och telefoni) debiteras separat med lika verkligt belopp för respektive lägenhet.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Boarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelse av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, upplåtelseavgiften, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	U / B / T / FB %	Boarea ca (BIA)	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Prol. Årsavgift EI ²⁾	Prol. Månadsavgift EI	Prol. Årsavgift triple play	Prol. Månadsavgift triple play	Prol. Årsavgift Total	Lgh del av föreningslån
A-1001	4 rok	B	76+(76)	2,27305	620 000	6 080 000	6 700 000	114 150	9 513	10 720	1 393	2 028	169	132 898	1 747 248
A-1002	3 rok	B	71	1,33461	860 000	2 840 000	3 800 000	67 023	5 585	7 810	651	2 028	169	76 861	1 026 888
A-1003	2 rok	FB	40	0,93282	750 000	1 600 000	2 350 000	46 845	3 904	4 400	367	2 028	169	53 273	717 040
A-1004	2 rok	U	52	1,10140	1 020 000	2 080 000	3 100 000	55 311	4 609	5 720	477	2 028	169	63 059	846 624
A-1101	4 rok	B	82	1,55657	1 520 000	3 280 000	4 800 000	78 169	6 514	9 020	752	2 028	169	89 217	1 196 504
A-1102	4 rok	B	83	1,57062	1 580 000	3 320 000	4 900 000	78 875	6 573	9 130	761	2 028	169	90 033	1 207 304
A-1103	2 rok	B	40	0,93282	850 000	1 600 000	2 450 000	46 845	3 904	4 400	367	2 028	169	53 273	717 040
A-1104	2 rok	B	52	1,10140	1 020 000	2 080 000	3 100 000	55 311	4 609	5 720	477	2 028	169	63 059	846 624
A-1201	4 rok	B	82	1,55657	1 520 000	3 280 000	4 800 000	78 169	6 514	9 020	752	2 028	169	89 217	1 196 504
A-1202	4 rok	B	84	1,58467	1 740 000	3 360 000	5 100 000	79 580	6 632	9 240	770	2 028	169	90 848	1 218 104
A-1203	2 rok	B	40	0,93282	900 000	1 600 000	2 500 000	46 845	3 904	4 400	367	2 028	169	53 273	717 040
A-1204	2 rok	B	52	1,10140	1 070 000	2 080 000	3 150 000	55 311	4 609	5 720	477	2 028	169	63 059	846 624
A-1301	4 rok	B	82	1,55657	1 720 000	3 280 000	5 000 000	78 169	6 514	9 020	752	2 028	169	89 217	1 196 504
A-1302	4 rok	B	84	1,58467	1 840 000	3 360 000	5 200 000	79 580	6 632	9 240	770	2 028	169	90 848	1 218 104
A-1303	2 rok	B	40	0,93282	950 000	1 600 000	2 550 000	46 845	3 904	4 400	367	2 028	169	53 273	717 040
A-1304	2 rok	B	52	1,10140	1 120 000	2 080 000	3 200 000	55 311	4 609	5 720	477	2 028	169	63 059	846 624
A-1401	4 rok	B	82	1,55657	1 820 000	3 280 000	5 100 000	78 169	6 514	9 020	752	2 028	169	89 217	1 196 504
A-1402	4 rok	B	84	1,58467	1 940 000	3 360 000	5 300 000	79 580	6 632	9 240	770	2 028	169	90 848	1 218 104
A-1403	2 rok	B	40	0,93282	1 000 000	1 600 000	2 600 000	46 845	3 904	4 400	367	2 028	169	53 273	717 040
A-1404	2 rok	B	52	1,10140	1 195 000	2 080 000	3 275 000	55 311	4 609	5 720	477	2 028	169	63 059	846 624
A-1501	5 rok	T	125	2,19437	4 500 000	5 000 000	9 500 000	110 189	9 183	13 750	1 146	2 028	169	125 977	1 686 768
A-1502	3 rok	T	87	1,55938	2 820 000	3 480 000	6 300 000	78 310	6 526	9 570	798	2 028	169	89 908	1 198 684
B-1001	1 rok	FB	31	0,78110	510 000	1 240 000	1 750 000	39 226	3 269	3 410	284	2 028	169	44 664	600 416
B-1002	2 rok	U	40	0,93282	830 000	1 600 000	2 430 000	46 845	3 904	4 400	367	2 028	169	53 273	717 040
B-1003	2 rok	FB	40	0,93282	730 000	1 600 000	2 330 000	46 845	3 904	4 400	367	2 028	169	53 273	717 040
B-1101	2 rok	B	44	0,98901	880 000	1 760 000	2 640 000	49 667	4 139	4 840	403	2 028	169	56 535	760 232
B-1102	2 rok	B	40	0,93282	830 000	1 600 000	2 430 000	46 845	3 904	4 400	367	2 028	169	53 273	717 040
B-1103	2 rok	B	53	1,11545	980 000	2 120 000	3 100 000	55 017	4 668	5 830	486	2 028	169	63 875	857 424
B-1104	4 rok	B	77	1,48633	1 220 000	3 080 000	4 300 000	74 642	6 220	8 470	706	2 028	169	85 140	1 142 512
B-1201	2 rok	B	44	0,98901	930 000	1 760 000	2 690 000	49 667	4 139	4 840	403	2 028	169	56 535	760 232
B-1202	2 rok	B	40	0,93282	880 000	1 600 000	2 480 000	46 845	3 904	4 400	367	2 028	169	53 273	717 040
B-1203	3 rok	B	71	1,33461	1 310 000	2 840 000	4 150 000	67 023	5 585	7 810	651	2 028	169	76 861	1 026 888
B-1204	4 rok	B	77	1,48633	1 320 000	3 080 000	4 400 000	74 642	6 220	8 470	706	2 028	169	85 140	1 142 512
B-1301	2 rok	B	44	0,98901	980 000	1 760 000	2 740 000	49 667	4 139	4 840	403	2 028	169	56 535	760 232
B-1302	2 rok	B	40	0,93282	930 000	1 600 000	2 530 000	46 845	3 904	4 400	367	2 028	169	53 273	717 040
B-1303	3 rok	B	71	1,33461	1 385 000	2 840 000	4 225 000	67 023	5 585	7 810	651	2 028	169	76 861	1 026 888
B-1304	4 rok	B	77	1,48633	1 420 000	3 080 000	4 500 000	74 642	6 220	8 470	706	2 028	169	85 140	1 142 512
B-1401	2 rok	B	44	0,98901	1 030 000	1 760 000	2 790 000	49 667	4 139	4 840	403	2 028	169	56 535	760 232
B-1402	2 rok	B	40	0,93282	980 000	1 800 000	2 580 000	46 845	3 904	4 400	367	2 028	169	53 273	717 040
B-1403	3 rok	B	71	1,33461	1 480 000	2 840 000	4 300 000	67 023	5 585	7 810	651	2 028	169	76 861	1 026 888
B-1404	4 rok	B	77	1,48633	1 570 000	3 080 000	4 650 000	74 642	6 220	8 470	706	2 028	169	85 140	1 142 512
B-1501	2 rok	B	44	0,98901	1 090 000	1 760 000	2 850 000	49 667	4 139	4 840	403	2 028	169	56 535	760 232

202212120658

F. Forts

Lgh nr	Lgh storlek	U / B / T / FB %	Boarea ca (BIA)	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift EI ¹⁾	Prel. Månadsavgift EI	Prel. Årsavgift triple play	Prel. Månadsavgift triple play	Prel. Årsavgift Total	Lgh del av föreningslån
B-1602	2 rok	B	40	0,93282	1 050 000	1 600 000	2 650 000	46 845	3 904	4 400	367	2 028	169	63 273	717 040
B-1603	3 rok	B	71	1,33461	1 535 000	2 940 000	4 375 000	67 023	5 585	7 810	651	2 028	169	76 861	1 025 888
B-1604	4 rok	B	77	1,48633	1 720 000	3 080 000	4 800 000	74 642	6 220	8 470	706	2 028	169	86 140	1 142 512
B-1601	3 rok	T	73	1,36270	3 880 000	2 920 000	6 800 000	68 433	5 703	8 030	669	2 028	169	78 491	1 047 480
B-1602	4 rok	T	102	1,83754	3 720 000	4 080 000	7 800 000	92 279	7 690	11 220	935	2 028	169	105 527	1 412 480
C-1001	3 rok	U	67	1,27841	1 120 000	2 680 000	3 800 000	64 200	5 350	7 370	614	2 028	169	73 598	982 688
C-1002	2 rok	U	47	1,03116	1 220 000	1 880 000	3 100 000	51 784	4 315	5 170	431	2 028	169	58 982	782 632
C-1003	3 rok	U	68+(58)	1,01060	1 210 000	5 040 000	6 250 000	95 948	7 998	13 860	1 155	2 028	169	111 836	1 468 640
C-1004	4 rok	U	102+(67)	2,48377	840 000	6 760 000	7 600 000	124 732	10 384	18 690	1 549	2 028	169	145 350	1 909 224
C-1101	3 rok	B	67	1,27841	1 220 000	2 680 000	3 900 000	64 200	5 350	7 370	614	2 028	169	73 598	982 688
C-1102	2 rok	B	47	1,03116	1 220 000	1 880 000	3 100 000	51 784	4 315	5 170	431	2 028	169	58 982	782 632
C-1103	4 rok	B	80	1,52848	1 780 000	3 200 000	4 950 000	76 759	6 397	8 800	733	2 028	169	87 587	1 174 912
C-1104	5 rok	B	112	2,01174	2 470 000	4 480 000	6 950 000	101 027	8 419	12 320	1 027	2 028	169	115 375	1 546 384
C-1201	3 rok	B	67	1,27841	1 295 000	2 680 000	3 975 000	64 200	5 350	7 370	614	2 028	169	73 598	982 688
C-1202	2 rok	B	47	1,03116	1 270 000	1 880 000	3 150 000	51 784	4 315	5 170	431	2 028	169	58 982	782 632
C-1203	4 rok	B	81	1,54252	1 880 000	3 240 000	5 100 000	77 464	6 455	8 910	743	2 028	169	88 402	1 185 704
C-1204	5 rok	B	112	2,01174	2 620 000	4 480 000	7 100 000	101 027	8 419	12 320	1 027	2 028	169	115 375	1 546 384
C-1301	3 rok	B	67	1,27841	1 370 000	2 680 000	4 060 000	64 200	5 350	7 370	614	2 028	169	73 598	982 688
C-1302	2 rok	B	47	1,03116	1 345 000	1 880 000	3 225 000	51 784	4 315	5 170	431	2 028	169	58 982	782 632
C-1303	4 rok	B	81	1,54252	2 010 000	3 240 000	5 250 000	77 464	6 455	8 910	743	2 028	169	88 402	1 185 704
C-1304	5 rok	B	112	2,01174	2 770 000	4 460 000	7 250 000	101 027	8 419	12 320	1 027	2 028	169	115 375	1 546 384
C-1401	5 rok	T	117	2,08199	4 315 000	4 680 000	8 995 000	104 555	8 713	12 870	1 073	2 028	169	119 453	1 600 384
C-1402	3 rok	T	87	1,55938	4 020 000	3 480 000	7 500 000	78 310	6 528	9 570	798	2 028	169	89 908	1 188 664
D-1001	3 rok	U	69	1,30651	840 000	2 760 000	3 600 000	65 612	5 468	7 590	633	2 028	169	75 230	1 004 288
D-1002	1 rok	U	30	0,76705	745 000	1 200 000	1 945 000	38 520	3 210	3 300	275	2 028	169	43 848	589 616
D-1003	1 rok	U	30	0,76705	745 000	1 200 000	1 945 000	38 520	3 210	3 300	275	2 028	169	43 848	589 616
D-1004	3 rok	U	74	1,37675	740 000	2 960 000	3 700 000	69 139	5 782	8 140	678	2 028	169	79 307	1 058 280
D-1101	3 rok	B	69	1,30651	840 000	2 760 000	3 700 000	65 612	5 468	7 590	633	2 028	169	75 230	1 004 288
D-1102	1 rok	B	30	0,76705	795 000	1 200 000	1 995 000	38 520	3 210	3 300	275	2 028	169	43 848	589 616
D-1103	1 rok	B	30	0,76705	795 000	1 200 000	1 995 000	38 520	3 210	3 300	275	2 028	169	43 848	589 616
D-1104	3 rok	B	74	1,37675	840 000	2 960 000	3 800 000	69 139	5 782	8 140	678	2 028	169	79 307	1 058 280
D-1201	3 rok	B	69	1,30651	1 090 000	2 760 000	3 850 000	65 612	5 468	7 590	633	2 028	169	75 230	1 004 288
D-1202	1 rok	B	30	0,76705	895 000	1 200 000	2 095 000	38 520	3 210	3 300	275	2 028	169	43 848	589 616
D-1203	1 rok	B	30	0,76705	895 000	1 200 000	2 095 000	38 520	3 210	3 300	275	2 028	169	43 848	589 616
D-1204	3 rok	B	74	1,37675	990 000	2 960 000	3 950 000	69 139	5 782	8 140	678	2 028	169	79 307	1 058 280
			4927+(201)	99,99993	109 960 000	205 120 000	315 080 000	5 021 882		564 080		156 156		5 742 118	
Diff				0,00007											
				100,00000											

Årsavgift bostadslägenheter
 Årsavgift hushållsel inklusive moms
 Årsavgifter triple play
 Intäkt garagesamfällighet

5 021 882 kr
 564 080 kr
 156 156 kr
 702 000 kr

Summa intäkter

6 444 118 kr

1) Uteplats/Balkong/Terrass/Fransk Balkong. Alla lägenheter har förråd vilka ingår i bostadsrätten och är placerade i källaren.

2) Preliminär elförbrukning är beräknad som 55 kWh/m² och 2,00 kr/kWh. Denna avräknas mot verklig förbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

G. EKONOMISK PROGNOSE

Ränteantagande	3,73%
Amortering	1,00%
Antagen kostnadsökning/inflation	3,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	3,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år	3,0%
Uppräkning av taxeringsvärde och fastighetsavgift	3,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostad		5 022	5 173	5 328	5 488	5 652	5 822	6 749	7 824
Årsavgifter hushållsel		564	581	598	616	635	654	758	879
Årsavgifter triple play		156	161	166	171	176	181	210	243
Hysesintäkter garage		702	723	745	767	790	814	943	1 094
Summa intäkter		6 444	6 637	6 837	7 042	7 253	7 470	8 660	10 040
Drift/underhållskostnader		-1 872	-1 928	-1 985	-2 045	-2 106	-2 170	-2 515	-2 916
Hushållsel		-564	-581	-598	-616	-635	-654	-758	-879
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-182
Fastighetsskatt garage		-68	-70	-73	-75	-77	-79	-92	-107
Telia Triple Play		-156	-161	-166	-171	-176	-181	-210	-243
Summa kostnader		-2 660	-2 740	-2 822	-2 907	-2 994	-3 084	-3 575	-4 327
DRIFTSNETTO		3 784	3 898	4 014	4 135	4 259	4 387	5 085	5 713
Räntekostnader		-2 867	-2 839	-2 810	-2 781	-2 752	-2 724	-2 580	-2 437
Amortering		-769	-769	-769	-769	-769	-769	-769	-769
Fond för yttre underhåll		-148	-152	-157	-162	-166	-171	-199	-230
KASSAFLÖDE		0	138	279	424	571	723	1 538	2 277
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE		0	138	417	841	1 412	2 135	8 154	18 379
Amortering		769	769	769	769	769	769	769	769
Fond för yttre underhåll		148	152	157	162	166	171	199	230
Avskrivning linjär/rak		-2 002	-2 002	-2 002	-2 002	-2 002	-2 002	-2 002	-2 002
RESULTAT		-1 085	-943	-797	-648	-495	-339	503	1 274
ACKUMULERAT RESULTAT		-1 085	-2 027	-2 825	-3 473	-3 968	-4 307	-3 516	1 630
TAXERINGSVÄRDE									
Taxeringsvärde (bostäder)		209 000	215 270	221 728	228 380	235 231	242 288	280 879	325 615
Taxeringsvärde (garage)		6 840	7 045	7 257	7 474	7 698	7 929	9 192	10 656

202212120730

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 3,73%
 Antagen kostnadsökning/inflation 3,00% per år

Årsavgift i genomsnitt per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		1120	1153	1188	1224	1260	1298	1505	1745
ökning av antagen räntenivå med 1%	1%	1 270	1 302	1 335	1 369	1 404	1 441	1 640	1 873
Ändring av årsavgift		13,4%	12,9%	12,4%	11,9%	11,4%	11,0%	9,0%	7,4%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med 1%	1%	1 120	1 159	1 199	1 241	1 285	1 330	1 580	1 883
Ändring av årsavgift		0,0%	0,5%	1,0%	1,4%	1,9%	2,4%	5,0%	7,9%

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2022-12-05 för bostadsrättsföreningen Solvändan i Nacka, org. nr:769633-3744

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

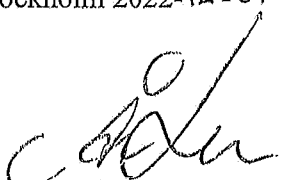
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2022-12-07


.....
Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 04 STOCKHOLM


.....
Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg 2022-12-07 för Brf Solvändan i Nacka

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar		2022-10-31
Registreringsbevis		2022-10-31
Totalentreprenadkontrakt med bilagor (exkl. ritningar och lägenhetsdata men inkl. bofaktablad)		2020-09-23
Köpekontrakt för marken		2020-09-23
Kreditoffert BRF	2020-02-19 uppdaterad	2020-03-11
Ränteindikation		2022-11-29
Kreditoffert Samfällighet (garage)	2020-02-19 rev.	2020-03-11
Beräkning långsiktigt finansieringsbehov garage		2022-12-05
Fördelning garageplatser samfällighet Mazarinen		2022-11-30
Budget drift garage Mazarinen		2022-12-05
Exploateringsavtal		2015-05-07
Utdrag från fastighetsregistret		2022-10-10
Beräkning av taxeringsvärde 2022-2024		odaterad
Bygglovsbeslut		2019-10-16
Underhållsprognos		2022-11-08
Försäljningsinfo		2022-11-21
Info från kontrollansvarig		2022-11-21
Mail med info/förtydliganden		2022-11-21
Bekräftelse BTA		2020-06-11
Anläggningsåtgärd (nya gemensamhetsanläggningar)		2020-08-19
Fullgörandeförsäkring entreprenadtid		2020-11-12
Budget GA innergård		2022-11-30
Jämförelse elpriser via Elskling		2022-11-25
Förtydliganden antaget elpris, förråd, mm		2022-12-01
Ritning plan 08 och 09 för bekräftelse av förråd		2022-10-28

20221212H703