

# Bostadsrättsföreningen Magasinet i Nacka

Nacka kommun

769638-9779

## Ekonomisk plan

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för Föreningens förvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av Föreningens årliga kostnader
- F. Beräkning av Föreningens årliga intäkter
- G. Ekonomisk prognos år 1 - 16
- H. Känslighetsanalys och nyckeltal

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Bilaga

Brf Magasinet i Nacka

Toni Lahdo

Hans Svedberg

Henrietta Ludvig

*Signering sker digitalt*

## A. Allmänna förutsättningar

Brf Magasinet i Nacka, som registrerats av Bolagsverket den 8 september 2020, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Under hösten 2021 har bostadsrättsföreningen, på fastigheten Sicklaön 362:6 och Sicklaön 362:7 i Nacka kommun, påbörjat byggandet av ett flerbostadshus med 56 bostadslägenheter.

Bygglov erhöles 18 november 2020.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket beräknas ske under fjärde kvartalet 2022.

Inflyttning i lägenheterna beräknas påbörjas i slutet av kvartal 2, 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av Besqab Projektutveckling AB i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt. Av entreprenadkontraktet framgår bl.a. att Besqab Projektutveckling AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits senast på avräkningsdagen, dvs. den dagen föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. De bostadsrätter som eventuellt upplåts till Besqab kan komma att upplåtas i andra hand fram till det att överlåtelse sker från Besqab till ny köpare.

Marken har förvärvats genom att förvärv av samtliga aktier i Besqab Bostadsmark XXXVIII 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 (30 615 828 kr) vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld om föreningen skulle sälja mark. Skatteskulden beräknas för närvarande till 3 958 979 kr.

Tilläggsavtal till entreprenadavtalet har tecknats med Besqab Projektutveckling AB gällande lägre pris på utförd entreprenad om 1 700 000 kr vilket tillför föreningen 1 700 000 kr i ingående kassa år 1. Syftet är att täcka eventuellt högre räntekostnader under de första åren efter slutavräkningsdag. Utbetalning i enlighet med tilläggsavtalet sker om föreningens lån slutplaceras till en snittränta som överstiger räntenivå beräknad i kostnadskalkyl intygsgiven 2021-10-08 om 2,50%.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören fullgörandegaranti.

Som säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter enligt Bostadsrättslagen lämnas garanti av garantigivare godkänd av Bolagsverket.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är brandförsäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde inkl. bostadsrättstillägg. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allriskförsäkringar.

Föreningen har ansökt om kvalitetsmärkning Trygg Brf.

Projektet finansieras av SEB.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Sicklaön 362:6 och 362:7, Nacka kommun Fastighetsreglering pågår där Sicklaön 362:7 regleras in i Sicklaön 362:6 varvid föreningen kommer att bli lagfaren ägare till Sicklaön 362:6.
Adress	Tändkulevägen 17-31, 131 51 Nacka
Fastighetsareal	c:a 1 360 m <sup>2</sup>
Boarea	c:a 3 382 m <sup>2</sup>
Lokalarea	c:a 129 m <sup>2</sup>
Byggtotalyta	c:a BTA ljus 4866 m <sup>2</sup> samt BTA mörk 1287 m <sup>2</sup>
Antal bostadslägenheter	56 st.
Byggnadens utformning	Ett flerbostadshus av typen gathus med 3 trapphus med 6-8 våningsplan. Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bilplats	Totalt 27 p-platser för bil och 2 MC-platser. Av dessa finns 19 p-platser (varav 2 HCP p-platser) i underliggande garage i fastigheten och ytterligare 8 p-platser och 2 MC-platser i gemensamt garage på fastigheten Sicklaön 362:5. Ett parkeringsbolag med momspliktig verksamhet kommer under de första tio åren att hyra samtliga parkeringsplatser och hyra ut dem till föreningens medlemmar. P-platserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.

## Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Bottenplatta av betong på packad sprängstensbotten.
Stomme	Bärande konstruktioner utgörs av prefabricerad betongstomme med betongbjälklag. Lägenhetsskiljande väggar av betong eller gips på plåt-/träregelstomme.
Bjälklag	Betongbjälklag.
Gård	Ytbeläggning av betongplattor vid entréer, gångstråk och uteplatser. På gården finns 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.
Balkonger	Betongplatta. Balkongräcke av pinnräckesmodell av aluminium alternativt glas- och metallräcke. Ljuddämpande skiva på vissa balkonger.
Uteplatser	Belagda med trätrall eller betongmarksten.
Fasader och ytterväggar	Ytterväggar av isolerad bärande betongstomme med fasad av betong eller tegel.
Fönster och fönsterdörrar	Fabriksmålade fönster och fönsterdörrar av trä med aluminiumbeklädnad. Fönster/fönsterdörrar i entréplan är försedda med lås. Fönsterbänkar av natursten.
Yttertak	Träkonstruktion av takstolar, råspontsluckor och papp. Taktäckning av sedum eller biotoptak.
Entréer och trapphus	Entrépartier av lackerad aluminium eller trä. Entréplan i klinker och natursten, trapplop, trappplan och våningsplan i terazzo. Räcken av målat stål. Namntavla och postboxar vid huvudentréer.

Hissar	3 hissar
Lägenhetsskiljande väggar	Betong eller gips på plåt-/träregelstomme.
Lägenhetsdörrar	Säkerhetsklassade ståldörrar.
Innerväggar	Bärande väggar av betong. Icke bärande innerväggar av gipsklädd regelstomme.

## Gemensamma utrymmen

Undercentral  
 Cykelverkstad och cykelrum  
 Miljörum  
 Fläktrum  
 Förråd till samtliga lägenheter i källarplan  
 Leveransrum  
 Kombinerade barnvagns- och  
 rullstolsförråd i respektive trapphus  
 Teknikutrymme för el/tele  
 Fastighetsstäd  
 Gård  
 Pentry och RWC  
 Takterrass

## Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.
Tappvatten	Isolerade vattenrör
Avlopp	Spillvatten- och dagvattenledningar
Uppvärmning	Vattenburen värme från gemensam fjärrvärmeanläggning.
Undercentral	För fjärrvärme och VA.
El	Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive lägenhet med automatsäkring och jordfelsbrytare.
Ventilation	FX-system.
TV/Tele/Data	TV, IP-telefoni och bredband.
Passersystem	Portkod och passerbricka.
Hiss	3 trapphushissar.
Post	Postboxar i entréhall.
Sophantering	Miljörum för restavfall, matavfall och källsortering på entréplan.
Parkering	Totalt 27 p-platser och 2 MC-platser. 19 p-platser i underliggande garage (varav 2 HCP-platser) samt ytterligare 8 p-platser och 2 MC-platser i gemensamt garage.



## Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målade	Målat eller grängat	Kapphylla och/eller garderober
Vardagsrum	Parkett	Målade	Målat eller grängat	
Sovrum	Parkett	Målade	Målat eller grängat	Garderober eller skjutdörrsgarderober
Klädkammare	Parkett	Målade	Målat eller grängat	Väggskena med inredning, belysningsarmatur.
Kök	Parkett	Målade	Målat eller grängat	Kakel eller laminat ovan arbetsbänk, skåpsnickerier, laminatbänkskiva, planlimmad ho, induktionshäll, ugn under häll alternativt kombinerad ugn/mikrovågsugn alternativt mikro i överskåp, kyl och frys alt. kombinerad kyl/frys, integrerad diskmaskin, spiskåpa
Badrum / Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	WC, kommod, blandare, spegel med belysning, duschvägg, tvättmaskin och torktumlare alt. kombimaskin, bänkskiva. Väggskåp över bänk enligt ritning.
WC	Klinker	Målad	Målat	WC, kommod, spegel med belysning

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

## **Gemensamhetsanläggningar (GA)**

Föreningen kommer att ingå i blivande gemensamhetsanläggningar för garage, två innergårdar och servicerum/logistikrum tillsammans med fastigheterna Sicklaön 362:4 och Sicklaön 362:5 (Brf Fabriken i Nacka och Brf Verkstaden i Nacka). Förvaltning kommer att ske via delägarförvaltning.

### **GA Garage**

Deltagande fastigheter; Brf Magasinet i Nacka, Brf Fabriken i Nacka och Brf Verkstaden i Nacka

I anläggningen ingår: Garage samt garageramper

### **GA Gård (nedre)**

Deltagande fastigheter: Brf Magasinet i Nacka, Brf Fabriken i Nacka och Brf Verkstaden i Nacka

I anläggningen ingår: innergård, gångvägar, gräs- och planteringsytor, träd, lek- och samvaroytor, gårdsbelysning och dagvattenledningar.

### **GA Gård (övre)**

Deltagande fastigheter: Brf Magasinet i Nacka och Brf Fabriken i Nacka

I anläggningen ingår: innergård, gångvägar, gräs- och planteringsytor, träd, lek- och samvaroytor, gårdsbelysning och dagvattenledningar.

### **GA Servicerum/logistikrum**

Deltagande fastigheter: Brf Magasinet i Nacka och Brf Fabriken i Nacka

I anläggningen ingår: leveransrum, cykelverkstad, miljörum (beläget i Brf Magasinet då Brf Fabriken saknar eget miljörum)

## C. Kostnader för Föreningens förvärv

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

---

Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt entreprenad	178 950 000
Inkrämsöverlåtelseavtal mark	30 515 828
Aktiebolagsköp (Köpeskilling - Eget.kap)	49 834 172
Tilläggsköpeskilling aktiebolagsköp	13 050 000
Likviditetsreserv	1 800 000

---

<b>SUMMA BERÄKNAD SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD</b>	<b>274 150 000</b>
---	--------------------

### Taxering

---

Taxeringsvärdet inkl nybyggnad har ännu inte fastställts men beräknas bli c:a	139 221 000
varav taxeringsvärde för mark beräknas till	38 744 000

---

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
			2021-10-06	Beräknad ränta			
Lån 1	5 år	16 810 000	4,64%	4,00%	0	672 400	672 400
Lån 2	2 år	16 810 000	4,28%	4,00%	0	672 400	672 400
Lån 3	3 mån	16 810 000	2,73%	4,00%	252 150	672 400	924 550
<b>Summa Brf-lån</b>		<b>50 430 000</b>	<b>Snittränta 3,88%</b>	<b>4,00%</b>	<b>252 150</b>	<b>2 017 200</b>	<b>2 269 350</b>
Insatser		152 754 000					
Upplåtelseavgifter		67 866 000					
Investeringsmoms		3 100 000					
<b>SUMMA FINANSIERING</b>		<b>274 150 000</b>					

## E. Beräkning av Föreningens årliga kostnader

Räntekostnad år 1 samt amortering	2 269 350
Reservering till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar	101 460
Driftskostnader <sup>1</sup> (se specifikation)	1 641 920
Fastighetsskatt/kommunal avgift bostäder <sup>3</sup>	0
Fastighetsskatt lokaler och garage	62 210
<b>SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER SAMT AMORTERING ÅR 1</b>	<b>4 074 940</b>

Anm.: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 %-enhet påverkas årsavgiften i snitt med 149 kr per m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

<sup>2</sup> Låneräntan fastställs slutligt vid färdigställandet 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.

<sup>3</sup> 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".

Avskrivning år 1 beräknas till 1 491 250 kr och avskrivningsunderlaget uppgår till 178 950 000 kr.





#### 4 SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER

Uppvärmning inkl varmvattenkostnad	300 000	
Kostnad hushållsel	202 920	
Fastighetsel	208 000	
Kallvatten/Avlopp	300 000	
Hushållsavfall och källsortering	107 000	
Kabel-TV/Internet	124 000	
Fastighetsskötsel ink trapphusstäd	125 000	
Fastighetsförsäkring	70 000	
Samfällighetskostnader	50 000	
Bilpoolskostnad	40 000	
Övriga fastighetskostnader	45 000	
Styrelsearvoden	50 000	
Revisionsarvoden	20 000	
Arvode ekonomisk förvaltning	0 <sup>4</sup>	
	<b>1 641 920</b>	<b>1 641 920</b>
Fastighetsskatt bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler/garage	62 210	
	<b>62 210</b>	<b>62 210</b>
	<b>SUMMA LÖPANDE KOSTNADER</b>	<b>1 704 130</b>

<sup>4</sup> Arvode ekonomisk förvaltning ingår under den tid som Besqab Projektutveckling AB har uppdraget dvs under upp till två första åren efter slutavräkningsdag. Under punkt G. Ekonomisk prognos är arvode ekonomisk förvaltning beräknat från år 3.

*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		2 605 812 kr
Intäkt varmvatten ink moms (beräknad till 50 kr/m2 BOA)		169 100 kr
Intäkt hushållsel ink moms (beräknad till 60 kr/m2 BOA)		202 920 kr
Lokaler ink fastighetsskatt lokaler (129 kvm *2000 kr exkl moms + fastighetsskatt lokaler)		286 160 kr
Garage <sup>1</sup>	27 platser * 1250 kr hyra/månad exklusive moms	405 000 kr
MC-plats <sup>1 2</sup>	2 platser * 800 kr hyra/månad exklusive moms	19 200 kr

**SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER ÅR 1** **3 688 192 kr**<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Drift, administration och uthyrning av parkeringsplatser kommer skötas av ett parkeringsbolag som föreningen kommer anlita. Moms tillkommer till ovan angiven garagehyra. Intäkt för parkeringsplats för bil i garage beräknas till 1250 kr exkl moms per månad och för MC-plats 800 kr exkl moms per månad.

<sup>2</sup> I Brf Magasinet har 2 MC-p-platser tillkommit i garaget sedan kostnadskalkylen togs fram.

<sup>3</sup> Brf Magasinet i Nacka kommer att ha en ingående kassa år 1 om 1 800 000 kr. Den kommer nyttjas till räntekostnader de första åren efter färdigställande. Under avsnitt G. Flerårsöversikt framgår beräkning av föreningens likviditet under de första 16 åren.

*På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.*



## F. Lägenhetssammanställning

Antal lägenheter

56

Lgh-nr	RoK	BOA, area i m <sup>2</sup>	Andelstal	Balkong/Uteplats/ Terrass*	Förråd utanför lägenhet*	Insats	Upplåtelseavgift	Summa insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Årsavgift/månad exkl. prel. debitering varmvatten och hushållsel	Preliminär kostnad för varmvatten och hushållsel/år ink moms**	Årsavgift /månad ink prel. debitering varmvatten och hushållsel ink moms	Beläning per lgh enl andelstal
15-1001	4	97	2,5154	B/U	F	4 056 500	1 738 500	5 795 000	65 547	5 462	10 670	6 351	1 268 516
15-1002	1	35	1,2494		F	1 536 500	658 500	2 195 000	32 557	2 713	3 850	3 034	630 072
15-1101	5	110	2,7819	B/B	F	4 686 500	2 008 500	6 695 000	72 491	6 041	12 100	7 049	1 402 912
15-1102	4	102	2,5987	B	F	4 056 500	1 738 500	5 795 000	67 717	5 643	11 220	6 578	1 310 524
15-1103	2	55	1,6658	B	F	2 376 500	1 018 500	3 395 000	43 407	3 617	6 050	4 121	840 063
15-1104	1	32	1,1994		F	1 606 500	688 500	2 295 000	31 254	2 605	3 520	2 898	604 857
15-1201	5	110	2,7819	B/B	F	4 826 500	2 068 500	6 895 000	72 491	6 041	12 100	7 049	1 402 912
15-1202	4	102	2,5987	B	F	4 196 500	1 798 500	5 995 000	67 717	5 643	11 220	6 578	1 310 524
15-1203	2	55	1,6658	B	F	2 446 500	1 048 500	3 495 000	43 407	3 617	6 050	4 121	840 063
15-1204	1	32	1,1994		F	1 676 500	718 500	2 395 000	31 254	2 605	3 520	2 898	604 857
15-1301	5	110	2,7819	B/B	F	5 036 500	2 158 500	7 195 000	72 491	6 041	12 100	7 049	1 402 912
15-1302	4	102	2,5987	B	F	4 336 500	1 858 500	6 195 000	67 717	5 643	11 220	6 578	1 310 524
15-1303	2	55	1,6658	B	F	2 516 500	1 078 500	3 595 000	43 407	3 617	6 050	4 121	840 063
15-1304	1	32	1,1994		F	1 746 500	748 500	2 495 000	31 254	2 605	3 520	2 898	604 857
15-1401	5	110	2,7819	B/B	F	5 246 500	2 248 500	7 495 000	72 491	6 041	12 100	7 049	1 402 912
15-1402	4	102	2,5987	B	F	4 616 500	1 978 500	6 595 000	67 717	5 643	11 220	6 578	1 310 524
15-1403	2	55	1,6658	B	F	2 656 500	1 138 500	3 795 000	43 407	3 617	6 050	4 121	840 063
15-1404	1	32	1,1994		F	1 886 500	808 500	2 695 000	31 254	2 605	3 520	2 898	604 857
16-1101	1	32	1,1994		F	1 571 500	673 500	2 245 000	31 254	2 605	3 520	2 898	604 857
16-1102	1	35	1,2494		F	1 536 500	658 500	2 195 000	32 557	2 713	3 850	3 034	630 072
16-1103	2	41	1,4326	B	F	1 851 500	793 500	2 645 000	37 331	3 111	4 510	3 487	722 460
16-1104	2	41	1,4326	B	F	1 851 500	793 500	2 645 000	37 331	3 111	4 510	3 487	722 460
16-1105	3	76	2,0990	B	F	2 936 500	1 258 500	4 195 000	54 696	4 558	8 360	5 255	1 058 526
16-1201	1	32	1,1994		F	1 606 500	688 500	2 295 000	31 254	2 605	3 520	2 898	604 857
16-1202	1	35	1,2494		F	1 571 500	673 500	2 245 000	32 557	2 713	3 850	3 034	630 072
16-1203	2	41	1,4326	B	F	1 886 500	808 500	2 695 000	37 331	3 111	4 510	3 487	722 460
16-1204	2	41	1,4326	B	F	1 886 500	808 500	2 695 000	37 331	3 111	4 510	3 487	722 460
16-1205	3	76	2,0990	B	F	3 076 500	1 318 500	4 395 000	54 696	4 558	8 360	5 255	1 058 526
16-1301	1	32	1,1994		F	1 641 500	703 500	2 345 000	31 254	2 605	3 520	2 898	604 857
16-1302	1	35	1,2494		F	1 606 500	688 500	2 295 000	32 557	2 713	3 850	3 034	630 072
16-1303	2	41	1,4326	B	F	1 921 500	823 500	2 745 000	37 331	3 111	4 510	3 487	722 460
16-1304	2	41	1,4326	B	F	1 921 500	823 500	2 745 000	37 331	3 111	4 510	3 487	722 460
16-1305	3	76	2,0990	B	F	3 146 500	1 348 500	4 495 000	54 696	4 558	8 360	5 255	1 058 526
16-1401	1	32	1,1994		F	1 746 500	748 500	2 495 000	31 254	2 605	3 520	2 898	604 857
16-1402	1	35	1,2494		F	1 711 500	733 500	2 445 000	32 557	2 713	3 850	3 034	630 072
16-1403	2	41	1,4326	B	F	1 991 500	853 500	2 845 000	37 331	3 111	4 510	3 487	722 460
16-1404	2	41	1,4326	B	F	1 991 500	853 500	2 845 000	37 331	3 111	4 510	3 487	722 460
16-1405	3	76	2,0990	B	F	3 216 500	1 378 500	4 595 000	54 696	4 558	8 360	5 255	1 058 526
16-1501	5	97	2,5654	B/U	F	4 826 500	2 068 500	6 895 000	66 849	5 571	10 670	6 460	1 293 731
16-1502	2	41	1,4326	B	F	2 236 500	958 500	3 195 000	37 331	3 111	4 510	3 487	722 460
16-1503	3	63	1,8824	B	F	2 866 500	1 228 500	4 095 000	49 052	4 088	6 930	4 665	949 294
16-1601	6	113	2,8819	B	F	5 806 500	2 488 500	8 295 000	75 097	6 258	12 430	7 294	1 453 342
16-1602	2	41	1,4326	B	F	2 306 500	988 500	3 295 000	37 331	3 111	4 510	3 487	722 460
16-1603	3	63	1,8824	B	F	2 936 500	1 258 500	4 195 000	49 052	4 088	6 930	4 665	949 294
17-1101	1	34	1,2327		F	1 606 500	788 500	2 395 000	32 122	2 677	3 740	2 989	621 651
17-1102	2	59	1,7325		F	2 236 500	1 158 500	3 395 000	45 146	3 762	6 490	4 303	873 700
17-1103	4	91	2,4155	B	F	3 566 500	1 828 500	5 395 000	62 943	5 245	10 010	6 079	1 218 137
17-1201	1	34	1,2327		F	1 676 500	818 500	2 495 000	32 122	2 677	3 740	2 989	621 651
17-1202	2	59	1,7325		F	2 306 500	1 188 500	3 495 000	45 146	3 762	6 490	4 303	873 700
17-1203	4	91	2,4155	B	F	3 706 500	1 888 500	5 595 000	62 943	5 245	10 010	6 079	1 218 137
17-1301	1	34	1,2327		F	1 746 500	848 500	2 595 000	32 122	2 677	3 740	2 989	621 651
17-1302	2	59	1,7325		F	2 376 500	1 218 500	3 595 000	45 146	3 762	6 490	4 303	873 700
17-1303	4	91	2,4155	B	F	3 846 500	1 948 500	5 795 000	62 943	5 245	10 010	6 079	1 218 137
17-1401	1	34	1,2327		F	1 886 500	908 500	2 795 000	32 122	2 677	3 740	2 989	621 651
17-1402	2	59	1,7325		F	2 516 500	1 278 500	3 795 000	45 146	3 762	6 490	4 303	873 700
17-1403	4	91	2,4155	B	F	4 126 500	2 068 500	6 195 000	62 943	5 245	10 010	6 079	1 218 137
<b>Differens</b>			-0,0001										
<b>Summa</b>	<b>56</b>	<b>3 382</b>	<b>100,0000</b>			<b>152 754 000</b>	<b>67 866 000</b>	<b>220 620 000</b>	<b>2 605 812</b>		<b>372 020</b>		

Andelstalen är beräknade i relation till area och antal rum  
Lägenhetsarean är avrundad ned till närmaste hel m<sup>2</sup>

\* B = Balkong, U = Uteplats, B/U = Balkong/ Uteplats, B/B = 2 balkonger, F = Förråd

\*\* Preliminär årsavgift för hushållsel ingår i ovan redovisade årsavgifter med 60 kr/m<sup>2</sup> och år. Verklig kostnad regleras enligt uppmätning i efterhand.  
Preliminär årsavgift för varmvatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 50 kr/m<sup>2</sup> och år. Verklig kostnad regleras enligt uppmätning i efterhand.



## G. Ekonomisk prognos år 1 - 16

### Bostadsrättsföreningen

### Magasinet i Nacka 769638-9779

Antagna parametrar;											
	<u>Kapitalkostnader</u>	<u>År 1 - 3</u>	<u>År 4 - 16</u>	<u>Taxering</u>		<u>Kommunal avgift bostäder</u> <sup>1)</sup>					
Ränta lån (snitt)		4,00%	4,00%	Beräknad taxering bostäder	133 000 000 kr	Kommunal avgift lägenher i flerbostadshus	1 519 kr				
Ränta på kassan		0,25%	0,25%	Beräknad taxering lokaler	6 221 000 kr						
Driftskostnadsutveckling		2,00%	2,00%								
Avgiftshöjning bostäder		2,00%	2,00%	Skattesats lokaler	1 %						
Hyreshöjning lokaler och garage		2,00%	2,00%	Beräknad fastighetskatt lokaler	62 210 kr						

Avgiftsbefrielse gäller för åren 1 - 15

Från år 16 utgår hel avgift.

\*(Avgifterna justeras årligen enligt inkomstbasbeloppet)

Likviditetsplan År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2039
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
<b>Inbetalningar</b>												
Avgifter	2 605 812	2 657 928	2 711 087	2 765 309	2 820 615	2 877 027	2 934 568	2 993 259	3 053 124	3 114 187	3 176 470	3 507 080
Intäkt elförbrukning	202 920	206 978	211 118	215 340	219 647	224 040	228 521	233 091	237 753	242 508	247 358	273 104
Intäkt varmvattenförbrukning	169 100	172 482	175 932	179 450	183 039	186 700	190 434	194 243	198 128	202 090	206 132	227 586
Lokaler ink fastighetskatt	286 160	291 883	297 721	303 675	309 749	315 944	322 263	328 708	335 282	341 988	348 827	385 134
Garage	405 000	413 100	421 362	429 789	438 385	447 153	456 096	465 218	474 522	484 012	617 116	681 346
MC-parkering	19 200	19 584	19 584	19 584	19 584	19 584	19 584	19 584	19 584	19 584	19 584	19 584
Övriga ränteintäkter	0	3 787	3 207	2 545	2 003	1 586	1 094	726	484	371	389	4 669
Inbetalning vid finansiering	1 800 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa inbetalningar</b>	<b>5 488 192</b>	<b>3 765 743</b>	<b>3 840 011</b>	<b>3 915 692</b>	<b>3 993 022</b>	<b>4 072 034</b>	<b>4 152 559</b>	<b>4 234 828</b>	<b>4 318 877</b>	<b>4 404 740</b>	<b>4 615 877</b>	<b>5 098 503</b>
<b>Utbetalningar</b>												
Räntekostnad	2 017 200	2 007 114	1 997 028	1 986 942	1 976 856	1 966 770	1 956 684	1 946 598	1 936 512	1 926 426	1 916 340	1 865 910
Drift	1 641 920	1 674 758	1 791 254	1 827 079	1 863 620	1 981 293	2 020 918	2 061 337	2 102 564	2 144 615	2 147 507	2 371 021
Kommunal avgift lägenheter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	114 480
Fastighetskatt lokaler/garage	62 210	63 454	64 723	66 018	67 338	68 685	70 059	71 460	72 889	74 347	75 834	83 726
Amortering lån	252 150	252 150	252 150	252 150	252 150	252 150	252 150	252 150	252 150	252 150	252 150	446 666
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>3 973 480</b>	<b>3 997 477</b>	<b>4 105 155</b>	<b>4 132 188</b>	<b>4 159 964</b>	<b>4 268 897</b>	<b>4 299 811</b>	<b>4 331 545</b>	<b>4 364 115</b>	<b>4 397 538</b>	<b>4 391 831</b>	<b>4 881 804</b>
<b>KASSA ACKUMULERAD</b>	<b>1 514 712</b>	<b>1 282 978</b>	<b>1 017 834</b>	<b>801 338</b>	<b>634 396</b>	<b>437 532</b>	<b>290 280</b>	<b>193 563</b>	<b>148 326</b>	<b>155 528</b>	<b>379 574</b>	<b>2 084 482</b>
Lån	50 430 000	50 177 850	49 925 700	49 673 550	49 421 400	49 169 250	48 917 100	48 664 950	48 412 800	48 160 650	47 908 500	46 647 750
<b>Avgifter per m2</b>	<b>770</b>	<b>786</b>	<b>802</b>	<b>818</b>	<b>834</b>	<b>851</b>	<b>868</b>	<b>885</b>	<b>903</b>	<b>921</b>	<b>939</b>	<b>1 037</b>
Procentuell Höjning	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Höjning / månad o lgh (i snitt)	0	78	79	81	82	84	86	87	89	91	93	102
Avskrivning *)	1 491 250	1 491 250	1 491 250	1 491 250	1 491 250	1 491 250	1 491 250	1 491 250	1 491 250	1 491 250	1 491 250	1 491 250
Årets resultat efter avskrivning	-1 625 848	-1 572 801	-1 606 721	-1 558 586	-1 509 547	-1 539 986	-1 490 894	-1 440 881	-1 389 928	-1 338 016	-1 121 703	-937 227
Årets reservering till yttre fond	-101 460	-101 967	-102 477	-102 990	-103 504	-104 022	-104 542	-105 065	-105 590	-106 118	-106 649	-109 342
Yttre fond (ackumulerat)	101 460	203 427	305 904	408 894	512 398	616 420	720 963	826 027	931 617	1 037 736	1 144 384	1 685 680
Balanserat resultat (ackumulerat)	-1 625 848	-3 300 617	-5 009 815	-6 671 390	-8 284 441	-9 928 449	-11 523 885	-13 069 831	-14 565 349	-16 009 483	-17 237 835	-22 616 501

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



## H. Känslighetsanalys och nyckeltal

År	1 2024	2 2025	3 2026	4 2027	5 2028	6 2029	11 2034	16 2039
----	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	------------

Årsavgift om:

### Kalkylens inflationsnivå och

1. Antagen räntenivå (Årsavgift/m2 BOA)	2 605 812 (770)	2 657 928 (786)	2 711 087 (802)	2 765 309 (818)	2 820 615 (834)	2 877 027 (851)	3 176 470 (939)	3 507 080 (1 037)
2. Antagen räntenivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)	3 110 112 (920)	3 159 707 (934)	3 210 344 (949)	3 262 044 (965)	3 314 829 (980)	3 368 720 (996)	3 655 555 (1 081)	3 973 557 (1 175)
3. Antagen räntenivå +2% (Årsavgift/m2 BOA)	3 614 412 (1 069)	3 661 485 (1 083)	3 709 601 (1 097)	3 758 780 (1 111)	3 809 043 (1 126)	3 860 412 (1 141)	4 134 640 (1 223)	4 440 035 (1 313)
5. Antagen räntenivå -1% (Årsavgift/m2 BOA)	2 101 512 (621)	2 156 150 (638)	2 211 830 (654)	2 268 573 (671)	2 326 401 (688)	2 385 335 (705)	2 697 385 (798)	3 040 602 (899)

### Kalkylens räntenivå och

3. Antagen inflationsnivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)	2 622 231 (775)	2 674 676 (791)	2 728 999 (807)	2 783 579 (823)	2 839 251 (840)	2 896 840 (857)	3 197 945 (946)	3 530 790 (1 044)
9. Antagen inflationsnivå +2% (Årsavgift/m2 BOA)	2 638 650 (780)	2 691 423 (796)	2 746 912 (812)	2 801 850 (828)	2 857 887 (845)	2 916 653 (862)	3 219 420 (952)	3 554 500 (1 051)
10. Antagen inflationsnivå +3% (Årsavgift/m2 BOA)	2 655 070 (785)	2 708 171 (801)	2 764 824 (818)	2 820 121 (834)	2 876 523 (851)	2 936 466 (868)	3 240 896 (958)	3 578 211 (1 058)

### Nyckeltal (snitt) per m<sup>2</sup> BOA år 1

Anskaffningskostnad	81 062 kr
Insats	45 167 kr
Upplåtelseavgift	20 067 kr
Lån (BOA+LOA)	14 363 kr
Årsavgifter	770 kr
Drift	485 kr
Belåningsgrad	19 %
Amortering	75 kr
Avsättning yttre fond	30 kr
Amortering + avsättning yttre fond	105 kr
Avskrivning	441 kr
Kassaflöde inklusive ingående kassa år 1	448 kr





## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Magasinet i Nacka, med org.nr 769638-9779, 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.

Enligt digital signering

---

Maximilian Eldberg  
*Jur kand*  
*Gar-Bo Besiktning AB*

---

Per Envall  
*Civilekonom*  
*Gar-Bo Besiktning AB*

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



## Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering

Stadgar för Föreningen registrerade 2020-09-08

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov dat. 2020-11-18

Totalentreprenadkontrakt dat. 2020-12-22

Tilläggsavtal till ovan totalentreprenadkontrakt dat. 2022-10-26

Aktieöverlåtelseavtal dat. 2021-01-18

Inkråmsöverlåtelseavtal dat. 2021-01-19

Köpebrev dat. 2021-06-15

Transportköp dat. 2021-06-15

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2022-10-06

Parkeringsavtal dat. 2022-01-27

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde



# Verifikat

Transaktion 09222115557480650205

## Dokument

### Brf Magasinet ek plan inkl intyg 221102

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2022-11-02 14:05:17 CET (+0100) av Per Envall (PE)

Färdigställt 2022-11-02 15:44:02 CET (+0100)

## Signerande parter

### Per Envall (PE)

Gar-Bo Besiktning

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2022-11-02 15:03:34 CET (+0100)

### Maximilian Eldberg (ME)

max.eldberg@gar-bo.se

Signerade 2022-11-02 15:44:02 CET (+0100)

### Hans Svedberg (HS)

hans.svedberg@canseko.se

Signerade 2022-11-02 15:02:07 CET (+0100)

### Toni Lahdo (TL)

toni@externstyrelse.se

Signerade 2022-11-02 14:06:17 CET (+0100)

### Henrietta Ludwig (HL)

henrietta.ludwig@gmail.com

Signerade 2022-11-02 15:01:23 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

