

# EKONOMISK PLAN

## FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHATTEN I NACKA

(Org nr 769635-2926)

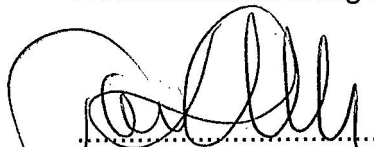
### NACKA KOMMUN

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

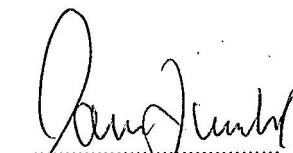
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Solna 2023-04-12

Bostadsrättsföreningen Solhatten i Nacka

  
Toni Lahdo

  
Torbjörn Åkerfeldt

  
Sam Lindstedt

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Solhatten i Nacka som har sitt säte i Nacka kommun, Stockholms län och som registrerats hos Bolagsverket den 2017-09-14 (org nr 769635-2926) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under juni månad 2021 startade uppförandet av ett projekt innehållande sammanlagt 66 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske andra kvartalet 2023.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med start under tredje 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 mars månad 2023.

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 38:41
Fastighetens areal, ca:	1 684 m <sup>2</sup>
Bostadsarea (BOA), ca:	4 438 m <sup>2</sup>
Biarea (BIA), ca:	223 m <sup>2</sup>
Bruttoarea (BTA), ca:	5 532 m <sup>2</sup>
Antal lägenheter:	66 st

Byggnadernas antal och utformning: 2 flerbostadshus med 3 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 angränsande fastighet i Brf Solvändan. 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.  
45 platser med differentierad och momsbelagd hyra.

### Servitut

Förmånsservitut för el-ledningar.

### Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår i följande två gemensamhetsanläggningar;

Sicklaön GA:157 avseende skötsel av innergård och miljörum. Övrig deltagande fastighet är Sicklaön 38:42. Andelstalet i GA:n uppgår till 47/100 vilken förvaltas genom delägareförvaltning.

Sicklaön GA:158 avseende garage. Deltagande fastigheter är Sicklaön 38:30 och 38:38-43. Andelstalet i GA:n kommer att uppgå till 16/100 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**

<b>Mark</b>	Packad sprängbotten och packad sprängsten
<b>Husunderbyggnad</b>	Betongplatta på mark.
<b>Stomme</b>	Stominnerväggar utförs med prefabricerad betong. Stomytterväggar utförs med platsgjuten betong och prefabricerade väggar, pelare och bjälklagselement. Stombjälklaget utförs med prefabricerade plattbärlag med pågjuten betong.
<b>Yttertak</b>	Yttertakskonstruktion av förtillverkade takstolar, råspont, underlagspapp och taktäckning av plåt och papp.
<b>Fasader</b>	Fasad av puts och tegel med vissa inslag av trä.  Fönster utförs i skyddsklass 2.
<b>Stomkomplettering/ Rumsbildning</b>	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.
<b>Invändiga ytskikt/ Rumskomplettering</b>	Enligt typrumsbeskrivningen.
<b>Installationer</b>	Värme och varmvatten bereds centralt i undercentral med fjärrvärme. Värme fördelas från undercentral ut i fastigheten med dolda värmestammar. 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.
<b>Gemensamma utrymmen</b>	Undercentral, fläktrum, elrum och barnvagns- och rullstolsrum placeras i garageplan. Miljörum placeras i entréplan i Brf Solvändan samt sopor omhändertas med hjälp av utvändiga kasuner. 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

<b>Kapprum/Hall</b>	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit
	Tak	Målas
	Övrigt	Kapphylla. Skjutdörrsgarderob, klädkammare eller garderober enligt ritning.
<b>Vardagsrum</b>	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit
	Tak	Målas
	Övrigt	Fönsterbänk av natursten
<b>Kök</b>	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit, 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.
<b>Bad/Tvätt</b>	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, handduktork enligt ritning, handdukskrok och toapappershållare.
<b>WC</b>	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

<b>Sovrum</b>	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit
	Tak	Målas
	Övrigt	Fönsterbänk i natursten. Garderober enligt ritning.
<b>Förråd/Klädkammare</b>	Golv	Ekparkett
	Sockel	Vit
	Vägg	Målad vit
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning enligt ritning.
<b>Allmänna utrymmen Entré</b>	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	155 800 000 kr
Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	210 750 000 kr
Summa kostnader	<b>366 550 000 kr</b>

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2023 har ännu ej fastställts, men beräknas

totalt till	<b>192 760 000 kr</b>
varav bostäder	130 000 000 kr
varav mark	57 000 000 kr
varav garage	5 760 000 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 2 112 000 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 år - 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	4,10%
Beräknad amortering	0,75%
Beräknad amortering från år 4	1,00%
Beräknad avskrivning	1 756 250 kr

### Finansiering

Lån	69 865 000 kr
Insatser	186 440 000 kr
Upplåtelseavgifter	110 245 000 kr

**Summa finansiering 366 550 000 kr**

### Kapitalkostnader

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Summa	Offererad ränta
Lån 1	23 288 333	3 år	4,25%	174 663	989 754	1 164 417	4,16%
Lån 2	23 288 333	4 år	4,10%	174 663	954 822	1 129 484	3,99%
Lån 3	23 288 333	5 år	3,95%	174 663	919 889	1 094 552	3,87%
<b>Summa lån</b>	<b>69 865 000</b>		<b>4,10%</b>	<b>523 988</b>	<b>2 864 465</b>	<b>3 388 453</b>	<b>4,01%</b>

Genomsnittsränta 4,01% enligt offert daterad 2023-03-20 och amortering 0,75% enligt offert 2023-04-06.

Ekonomisk plan är beräknad med en räntesats om 4,10%

Överskott mellan kalkylräntan 4,10% och faktisk ränta bör nyttjas som amortering.

Ränta	2 864 465 kr
Amortering	523 988 kr

**Summa kapitalkostnader 3 388 453 kr**

**D. Forts****Driftskostnader**

Vattenförbrukning	180 000
Elförbrukning	180 000
Uppvärmning	400 000
Fastighetsförvaltning samt städning	285 000
Samfällighet garage <sup>1)</sup>	200 000
Gemensamhetsanläggning innergård	209 000
Kontorsmaterial, föreningsadministration	9 500
Snöröjning	10 000
Hisservice, besiktning och övriga serviceavtal	55 000
Ekonomisk förvaltning	73 000
Fastighetsförsäkring inklusive bostadsrättstillägg	53 000
Revision	26 000
Styrelsearvoden	52 500

**Summa driftskostnader** **1 733 000 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	512 710 kr
Triple play	133 848 kr
Fastighetsskatt garage	57 600 kr

**Summa kostnader år 1** **5 825 611 kr**

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

**D. Forts****Årsavgifter**

Årsavgifter bostadslägenheter	4 697 084 kr
Årsavgifter hushållsel inklusive moms	512 710 kr
Årsavgifter triple play	133 848 kr

**Övriga intäkter**

Intäkt garagesamfällighet	622 000 kr
---------------------------	------------

**Summa intäkter år 1** **5 965 642 kr**

**Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll** **140 032 kr**

**Avsättning för yttre underhåll**

Fond för yttre underhåll, enligt stadgar minst 30 kr/BOA	139 830 kr
--	------------

**E. NYCKELTAL ÅR 1**

Anskaffningskostnad	78 642 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	63 653 kr/kvm
Belåning bostäder (exkl. garage)	14 989 kr/kvm
Föreningens belåningsgrad (andelen av fastighetens finansiering)	19 %
Årsavgifter som debiteras separat, hushållsel och triple play	139 kr/kvm
Driftskostnad exklusive hushållsel och triple play	372 kr/kvm
Driftskostnad inklusive hushållsel och triple play	511 kr/kvm
Årsavgift inklusive hushållsel och triple play	1 146 kr/kvm
Årsavgift exklusive hushållsel och triple play	1 008 kr/kvm
Kassaflöde	0 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning	407 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering	142 kr/kvm

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

## F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÄRLIGA 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 hushållsel. 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. Boarea är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, upplåtelseavgiften, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	U /B /T /FB <sup>1)</sup>	Boarea ca (BIA)	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift EI <sup>2)</sup>	Prel. Månadsavgift EI	Prel. Årsavgift triple play	Prel. Månadsavgift triple play	Prel. Årsavgift Total	Lgh del av föreningslån
E-1001	3 rok	U	67	1,45177	1 145 000	2 680 000	3 825 000	68 191	5 683	7 370	614	2 028	169	77 589	1 014 279
E-1002	2 rok	U	47	1,14070	1 265 000	1 880 000	3 145 000	53 580	4 465	5 170	431	2 028	169	60 778	796 950
E-1003	3 rok	U	68+(54)	2,14548	1 915 000	4 880 000	6 795 000	100 775	8 398	13 420	1 118	2 028	169	116 223	1 498 940
E-1004	4 rok	U	102+(91)	3,17569	275 000	7 720 000	7 995 000	149 165	12 430	21 230	1 769	2 028	169	172 423	2 218 696
E-1101	3 rok	B	67	1,45177	1 270 000	2 680 000	3 950 000	68 191	5 683	7 370	614	2 028	169	77 589	1 014 279
E-1102	2 rok	B	47	1,14070	1 415 000	1 880 000	3 295 000	53 580	4 465	5 170	431	2 028	169	60 778	796 950
E-1103	4 rok	B	80	1,68782	1 795 000	3 200 000	4 995 000	79 278	6 607	8 800	733	2 028	169	90 106	1 179 195
E-1104	5 rok	B	112	2,24750	2 770 000	4 480 000	7 250 000	105 567	8 797	12 320	1 027	2 028	169	119 915	1 570 216
E-1201	3 rok	B	67	1,45177	1 345 000	2 680 000	4 025 000	68 191	5 683	7 370	614	2 028	169	77 589	1 014 279
E-1202	2 rok	B	47	1,14070	1 465 000	1 880 000	3 345 000	53 580	4 465	5 170	431	2 028	169	60 778	796 950
E-1203	4 rok	B	81	1,70352	2 055 000	3 240 000	5 295 000	80 016	6 668	8 910	743	2 028	169	90 954	1 190 164
E-1204	5 rok	B	112	2,24750	2 920 000	4 480 000	7 400 000	105 567	8 797	12 320	1 027	2 028	169	119 915	1 570 216
E-1301	3 rok	B	67	1,45177	1 445 000	2 680 000	4 125 000	68 191	5 683	7 370	614	2 028	169	77 589	1 014 279
E-1302	2 rok	B	47	1,14070	1 565 000	1 880 000	3 445 000	53 580	4 465	5 170	431	2 028	169	60 778	796 950
E-1303	4 rok	B	81	1,70352	2 210 000	3 240 000	5 450 000	80 016	6 668	8 910	743	2 028	169	90 954	1 190 164
E-1304	5 rok	B	112	2,24750	3 070 000	4 480 000	7 550 000	105 567	8 797	12 320	1 027	2 028	169	119 915	1 570 216
E-1401	5 rok	T	117	2,32598	5 815 000	4 680 000	10 495 000	109 253	9 104	12 870	1 073	2 028	169	124 151	1 625 046
E-1402	3 rok	T	87	1,76567	4 415 000	3 480 000	7 895 000	82 935	6 911	9 570	798	2 028	169	94 533	1 233 585
F-1001	2 rok	U	52	1,21918	1 245 000	2 080 000	3 325 000	57 266	4 772	5 720	477	2 028	169	65 014	851 780
F-1002	2 rok	FB	40	1,03084	745 000	1 600 000	2 345 000	48 419	4 035	4 400	367	2 028	169	54 847	720 196
F-1003	3 rok	FB	71	1,51455	360 000	2 840 000	3 200 000	71 140	5 928	7 810	651	2 028	169	80 978	1 058 140
F-1004	4 rok	B	76+(78)	2,60440	835 000	6 160 000	6 995 000	122 331	10 194	16 940	1 412	2 028	169	141 299	1 819 564
F-1101	2 rok	B	52	1,21918	1 295 000	2 080 000	3 375 000	57 266	4 772	5 720	477	2 028	169	65 014	851 780
F-1102	2 rok	B	40	1,03084	895 000	1 600 000	2 495 000	48 419	4 035	4 400	367	2 028	169	54 847	720 196
F-1103	4 rok	B	83	1,73491	1 675 000	3 320 000	4 995 000	81 490	6 791	9 130	761	2 028	169	92 648	1 212 095
F-1104	4 rok	B	82	1,71921	1 215 000	3 280 000	4 495 000	80 753	6 729	9 020	752	2 028	169	91 801	1 201 126
F-1201	2 rok	B	52	1,21918	1 345 000	2 080 000	3 425 000	57 266	4 772	5 720	477	2 028	169	65 014	851 780
F-1202	2 rok	B	40	1,03084	945 000	1 600 000	2 545 000	48 419	4 035	4 400	367	2 028	169	54 847	720 196
F-1203	4 rok	B	84	1,75060	1 935 000	3 360 000	5 295 000	82 227	6 852	9 240	770	2 028	169	93 495	1 223 057
F-1204	4 rok	B	82	1,71921	1 370 000	3 280 000	4 650 000	80 753	6 729	9 020	752	2 028	169	91 801	1 201 126
F-1301	2 rok	B	52	1,21918	1 395 000	2 080 000	3 475 000	57 266	4 772	5 720	477	2 028	169	65 014	851 780
F-1302	2 rok	B	40	1,03084	995 000	1 600 000	2 595 000	48 419	4 035	4 400	367	2 028	169	54 847	720 196
F-1303	4 rok	B	84	1,75060	2 035 000	3 360 000	5 395 000	82 227	6 852	9 240	770	2 028	169	93 495	1 223 057
F-1304	4 rok	B	82	1,71921	1 470 000	3 280 000	4 750 000	80 753	6 729	9 020	752	2 028	169	91 801	1 201 126
F-1401	2 rok	B	52	1,21918	1 495 000	2 080 000	3 575 000	57 266	4 772	5 720	477	2 028	169	65 014	851 780
F-1402	2 rok	B	40	1,03084	1 045 000	1 600 000	2 645 000	48 419	4 035	4 400	367	2 028	169	54 847	720 196
F-1403	4 rok	B	84	1,75060	2 135 000	3 360 000	5 495 000	82 227	6 852	9 240	770	2 028	169	93 495	1 223 057
F-1404	4 rok	B	82	1,71921	1 570 000	3 280 000	4 850 000	80 753	6 729	9 020	752	2 028	169	91 801	1 201 126
F-1501	3 rok	T	87	1,76567	3 220 000	3 480 000	6 700 000	82 935	6 911	9 570	798	2 028	169	94 533	1 233 585
F-1502	5 rok	T	125	2,45153	5 495 000	5 000 000	10 495 000	115 150	9 596	13 750	1 146	2 028	169	130 928	1 712 761
G-1001	3 rok	U	63	1,38899	975 000	2 520 000	3 495 000	65 242	5 437	6 930	578	2 028	169	74 200	970 418
G-1002	2 rok	FB	59	1,32904	335 000	2 360 000	2 695 000	62 426	5 202	6 490	541	2 028	169	70 944	928 534

## F. Forts

Lgh nr	Lgh storlek	U /B /T /FB <sup>1)</sup>	Boarea ca (BIA)	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Prel. Årsavgift EI <sup>2)</sup>	Prel. Månadsavgift EI	Prel. Årsavgift triple play	Prel. Månadsavgift triple play	Prel. Årsavgift Total	Lgh del av föreningslån
G-1003	2 rok	FB	40	1,03084	745 000	1 600 000	2 345 000	48 419	4 035	4 400	367	2 028	169	54 847	720 196
G-1004	2 rok	U	52	1,21918	1 165 000	2 080 000	3 245 000	57 266	4 772	5 720	477	2 028	169	65 014	851 780
G-1101	4 rok	B	77	1,64074	1 315 000	3 080 000	4 395 000	77 067	6 422	8 470	706	2 028	169	87 565	1 146 303
G-1102	3 rok	B	70	1,49886	1 195 000	2 800 000	3 995 000	70 403	5 867	7 700	642	2 028	169	80 131	1 047 179
G-1103	2 rok	B	40	1,03084	895 000	1 600 000	2 495 000	48 419	4 035	4 400	367	2 028	169	54 847	720 196
G-1104	2 rok	B	44	1,09362	1 085 000	1 760 000	2 845 000	51 368	4 281	4 840	403	2 028	169	58 236	764 058
G-1201	4 rok	B	77	1,64074	1 415 000	3 080 000	4 495 000	77 067	6 422	8 470	706	2 028	169	87 565	1 146 303
G-1202	3 rok	B	71	1,51455	1 385 000	2 840 000	4 225 000	71 140	5 928	7 810	651	2 028	169	80 978	1 058 140
G-1203	2 rok	B	40	1,03084	945 000	1 600 000	2 545 000	48 419	4 035	4 400	367	2 028	169	54 847	720 196
G-1204	2 rok	B	44	1,09362	1 185 000	1 760 000	2 945 000	51 368	4 281	4 840	403	2 028	169	58 236	764 058
G-1301	4 rok	B	77	1,64074	1 515 000	3 080 000	4 595 000	77 067	6 422	8 470	706	2 028	169	87 565	1 146 303
G-1302	3 rok	B	71	1,51455	1 460 000	2 840 000	4 300 000	71 140	5 928	7 810	651	2 028	169	80 978	1 058 140
G-1303	2 rok	B	40	1,03084	995 000	1 600 000	2 595 000	48 419	4 035	4 400	367	2 028	169	54 847	720 196
G-1304	2 rok	B	44	1,09362	1 235 000	1 760 000	2 995 000	51 368	4 281	4 840	403	2 028	169	58 236	764 058
G-1401	4 rok	B	77	1,64074	1 670 000	3 080 000	4 750 000	77 067	6 422	8 470	706	2 028	169	87 565	1 146 303
G-1402	3 rok	B	71	1,51455	1 535 000	2 840 000	4 375 000	71 140	5 928	7 810	651	2 028	169	80 978	1 058 140
G-1403	2 rok	B	40	1,03084	1 045 000	1 600 000	2 645 000	48 419	4 035	4 400	367	2 028	169	54 847	720 196
G-1404	2 rok	B	44	1,09362	1 285 000	1 760 000	3 045 000	51 368	4 281	4 840	403	2 028	169	58 236	764 058
G-1501	4 rok	B	77	1,64074	1 815 000	3 080 000	4 895 000	77 067	6 422	8 470	706	2 028	169	87 565	1 146 303
G-1502	3 rok	B	71	1,51455	1 610 000	2 840 000	4 450 000	71 140	5 928	7 810	651	2 028	169	80 978	1 058 140
G-1503	2 rok	B	40	1,03084	1 095 000	1 600 000	2 695 000	48 419	4 035	4 400	367	2 028	169	54 847	720 196
G-1504	2 rok	B	44	1,09362	1 385 000	1 760 000	3 145 000	51 368	4 281	4 840	403	2 028	169	58 236	764 058
G-1601	4 rok	T	102	2,03311	4 115 000	4 080 000	8 195 000	95 497	7 958	11 220	935	2 028	169	108 745	1 420 432
G-1602	3 rok	T	73	1,54594	3 975 000	2 920 000	6 895 000	72 614	6 051	8 030	669	2 028	169	82 672	1 080 071
			<b>4438+(223)</b>	<b>100,00002</b>	<b>110 245 000</b>	<b>186 440 000</b>	<b>296 685 000</b>	<b>4 697 084</b>		<b>512 710</b>		<b>133 848</b>		<b>5 343 642</b>	
<b>Diff</b>				<b>-0,00002</b>											
				<b>100,00000</b>											

Årsavgift bostadslägenheter	4 697 084 kr
Årsavgift hushållsel inklusive moms	512 710 kr
Årsavgifter triple play	133 848 kr
Intäkt garagesamfällighet	622 000 kr

**Summa intäkter** **5 965 642 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/m<sup>2</sup> och 2,00 kr/kWh. Denna avräknas mot verklig förbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.



## G. EKONOMISK PROGNOIS

Ränteantagande	4,10%
Amortering år 1-3	0,75%
Amortering från år 4	1,00%
Antagen kostnadsökning/inflation	3,5%
Uppräkning av årsavgifter per år	3,5%
Uppräkning av övriga intäkter per år	3,5%
Uppräkning av taxeringsvärde och fastighetsavgift	3,5%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostad	4 697	4 861	5 032	5 208	5 390	5 579	6 626	7 869	
Årsavgifter hushållsel	513	531	549	568	588	609	723	859	
Årsavgifter triple play	134	139	143	148	154	159	189	224	
Hysesintäkter garage	622	644	666	690	714	739	877	1 042	
<b>Summa intäkter</b>	<b>5 966</b>	<b>6 174</b>	<b>6 391</b>	<b>6 614</b>	<b>6 846</b>	<b>7 085</b>	<b>8 415</b>	<b>9 995</b>	
Drift/underhållskostnader	-1 733	-1 794	-1 856	-1 921	-1 989	-2 058	-2 445	-2 903	
Hushållsel	-513	-531	-549	-568	-588	-609	-723	-859	
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	-135	
Fastighetsskatt garage	-58	-60	-62	-64	-66	-68	-81	-97	
Telia Triple Play	-134	-139	-143	-148	-154	-159	-189	-224	
<b>Summa kostnader</b>	<b>-2 437</b>	<b>-2 522</b>	<b>-2 611</b>	<b>-2 702</b>	<b>-2 797</b>	<b>-2 895</b>	<b>-3 438</b>	<b>-4 218</b>	
<b>DRIFTSNETTO</b>	<b>3 528</b>	<b>3 652</b>	<b>3 780</b>	<b>3 912</b>	<b>4 049</b>	<b>4 191</b>	<b>4 977</b>	<b>5 777</b>	
Räntekostnader	-2 864	-2 843	-2 821	-2 800	-2 771	-2 743	-2 600	-2 456	
Amortering	-524	-524	-524	-699	-699	-699	-699	-699	
Fond för yttre underhåll	-140	-145	-150	-155	-160	-166	-197	-234	
<b>KASSAFLÖDE</b>	<b>0</b>	<b>140</b>	<b>285</b>	<b>258</b>	<b>419</b>	<b>583</b>	<b>1 482</b>	<b>2 387</b>	
<b>ACKUMULERAT KASSAFLÖDE</b>	<b>0</b>	<b>140</b>	<b>425</b>	<b>683</b>	<b>1 102</b>	<b>1 685</b>	<b>7 245</b>	<b>17 579</b>	
Amortering	524	524	524	699	699	699	699	699	
Fond för yttre underhåll	140	145	150	155	160	166	197	234	
Avskrivning linjär/rak	-1 756	-1 756	-1 756	-1 756	-1 756	-1 756	-1 756	-1 756	
<b>RESULTAT</b>	<b>-1 092</b>	<b>-947</b>	<b>-798</b>	<b>-644</b>	<b>-479</b>	<b>-308</b>	<b>622</b>	<b>1 564</b>	
<b>ACKUMULERAT RESULTAT</b>	<b>-1 092</b>	<b>-2 039</b>	<b>-2 837</b>	<b>-3 482</b>	<b>-3 960</b>	<b>-4 268</b>	<b>-3 074</b>	<b>3 066</b>	
<b>TAXERINGSVÄRDE</b>									
Taxeringsvärde (bostäder)	187 000	193 545	200 319	207 330	214 587	222 097	263 782	313 290	
Taxeringsvärde (garage)	5 760	5 962	6 170	6 386	6 610	6 841	8 125	9 650	

## H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 4,10%  
 Antagen kostnadsökning/inflation 3,50% per år

Årsavgift i genomsnitt per m <sup>2</sup>	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		1146	1187	1228	1271	1316	1362	1617	1921
ökning av antagen räntenivå med 1%	1%	1 296	1 335	1 376	1 418	1 461	1 505	1 754	2 051
Ändring av årsavgift		13,1%	12,5%	12,0%	11,5%	11,0%	10,5%	8,4%	6,8%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med 1%	1%	1 146	1 192	1 240	1 289	1 340	1 394	1 696	2 069
Ändring av årsavgift		0,0%	0,5%	0,9%	1,4%	1,9%	2,4%	4,9%	7,7%

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2023-04-12 för bostadsrättsföreningen Solhatten i Nacka, org. nr:769635-2926

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.

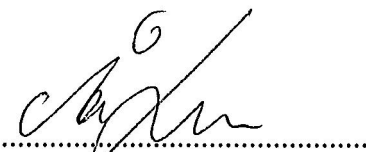
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 intyggivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2023-04-12



Åsa Lenmör  
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 2023-04-12 för Brf Solhatten i Nacka

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar		2023-03-13
Registreringsbevis		2023-03-27
Totalentreprenadkontrakt med bilagor (exkl ritningar)		2020-12-15
Bekräftelse Lägenhetslista gäller före Bofakta		2023-04-03
Lägenhetsdata för bekräftelse av förråd	2019-10-18 rev.	2020-08-14
Köpekontrakt för marken		2020-12-15
Kreditoffert för Bostadsrättsföreningen	2020-09-14 rev.	2020-11-11
Kreditoffert för Garagesamfällighetsföreningen	2020-02-19 rev.	2020-03-11
Ränteindikation för Bostadsrättsföreningen och Samfälligheten		2023-03-20
Bekräftelse amortering för Bostadsrättsföreningen		2023-04-06
Beräkning långsiktigt finansieringsbehov Samfälligheten		2023-04-06
Budget GA innergård mm		2022-11-30
Budget Samfälligheten		2023-04-06
Fördelning garageplatser Samfälligheten		2023-02-02
Försäljningsläge		2023-03-27
Utdrag från fastighetsregistret		2023-03-27
Beräkning av taxeringsvärden 2022-2024		odaterad
Bygglovsbeslut		2019-10-16
Ytsammanställning		2020-10-06
Fullgörandeförsäkring entreprenadtid Gar-Bo		2021-01-26
Anläggningsåtgärd (gemensamhetsanläggningar) Lantmäterimyndigheten		2020-08-19
Information från kontrollansvarig		2023-03-28
Inflyttningstidplan		2023-03-30
Förtydliganden genom mail		2023-04-06
Ritning plan 08 och 09 garageplan		2022-10-28
Ritning plan 10 entré och gårdsplan		2022-06-09
Ritning plantering och utrustning		2021-06-02

202304140942