

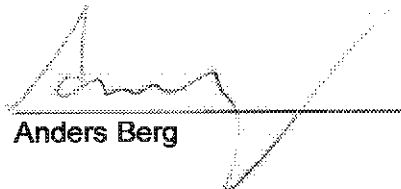
EKONOMISK PLAN

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NO. 4 I NACKA**UNDERSKRIFTER**

Stockholm den 4 maj 2017

Styrelsen i Brf No. 4 i Nacka


Kent Ahrling
Anders Berg
Anders Gullbrandsson

INDEX

–	UNDERSKRIFTER	1
–	INDEX OCH BILAGOR	2
1.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
3.	KOSTNADER OCH FINANSIERING	6
4.	FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER OCH KOSTNADER	6
5.	LÄGENHETSFÖRTECKNING	9
6.	EKONOMISK PROGNOIS OCH KÄNSLIGHETSANALYS	12

BILAGOR

Bilaga 1 – Fastighetsregisterutdrag

Bilaga 2 – Förrättningsansökan avseende gemensamhetsanläggning (garage)

Bilaga 3 – Intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

1.1. Bakgrund

Bostadsrättsföreningen No. 4 i Nacka, organisationsnummer 769631-8059, ("Föreningen") registrerades hos Bolagsverket den 4 mars 2016. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta bostäder samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i Föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har med Nacka 369:32 Holding AB, organisationsnummer 556959-1356, ("Säljaren") överenskommit om att förvärva del av fastigheten Nacka Sicklaön 369:32 ("Fastigheten"). Föreningen har av Säljaren förvärvat aktierna i Nacka 369:32 AB, organisationsnummer 556959-1349 ("Bolaget"), som i sin tur ägde Fastigheten. Föreningen har således genom förvärvet av samtliga aktier i Bolaget även kommit i åtnjutande av Fastigheten. Fastigheten har sedermera överlåtits från Bolaget till Föreningen, vilket har skett genom en så kallad underprisöverlåtelse till Fastighetens skattemässiga restvärde, varefter Bolaget i ett senare led kommer att likvideras.

Under perioden januari 2016 – februari 2018 kommer ombyggnation på Fastigheten att genomföras, genom totalentreprenad, i Föreningens regi. På Fastigheten finns en (1) byggnad som konverteras från kontor till flerbostadshus. Denna byggnad kommer i färdigställt skick att innehålla sammanlagt ca 94 bostadsrättslägenheter. Under byggnaden finns del av ett befintligt garage, i vilket Föreningen kommer att förfoga över ca 71 garageplatser.¹ Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under andra kvartalet 2017, medan tillträde beräknas ske under fjärde kvartalet 2017 – första kvartalet 2018. Bostadsrättslägenheterna upplåts för bostadsändamål.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat denna ekonomiska plan för Föreningens framtida verksamhet och som underlag för Föreningens beslut om förvärv. Uppgifterna i denna ekonomiska plan grundar sig i fråga om kostnader för förvärv av Fastigheten m.m. på avtalad köpeskilling och den häri uppställda anskaffningskostnaden avser slutliga kostnader för fastighetsförvärvet, innefattande även själva entreprenaden. För den ekonomiska planens efterlevnad har Säljaren i ett fristående dokument ställt ut ett antal garantier gentemot Föreningen. Beräkningen av Föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1. Fastighetens beteckning och areal m.m.

Fastighetsbeteckning: Del av Nacka Sicklaön 369:32²

Adresser: Fabrikörvägen 4-8

¹ Se vidare i punkt 2.8 och fotnot 7.

² Fastighetsförättning pågår genom vilken befintlig fastighet ska klyvas i två delar som bildar nya fastigheter och erhåller nya fastighetsbeteckningar. Föreningen är per dagens datum lagfaren ägare med andelen 461/1000 till fastigheten Nacka Sicklaön 369:32, se Bilaga 1.

Kommun:	Nacka
Bostadsarea (BOA):	ca 7 617 kvm
Biarea (BIA):	ca 174 kvm
Markareal:	ca 4 650 kvm
Ägarstatus:	Äganderätt

2.2. Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde uppgår preliminärt till ca 159 000 000 kronor, varav ca 41 000 000 kronor avser mark och ca 118 000 000 kronor avser byggnad.

2.3. Byggnadsdisposition

Fastigheten är belägen i Nacka, strax utanför Stockholms innerstad, och omfattar del av en (1) byggnad. Efter färdigställande kommer Föreningens del av byggnaden att bestå av fem (5) trapphus. El- och underhållscentral kommer att finnas i byggnaden. Garaget är beläget under byggnaden, men kommer att tillhöra annan fastighet efter genomförd förrättning.

2.4. Antal lägenheter och kortfattad rumsbeskrivning

Föreningens del av byggnaden kommer att bestå av totalt ca 94 bostadslägenheter om 1-5 RoK.

Hall:	Väggar och tak målas i vit kulör, ljusa parkettgolv, hatthylla med stång, garderober.
Vardagsrum:	Väggar och tak målas i vit kulör, ljusa parkettgolv, eluttag för lampa i tak, multimediantag.
Sovrum:	Väggar och tak målas i vit kulör, ljusa parkettgolv, eluttag för lampa i tak, multimediantag.
Kök:	Väggar och tak målas i vit kulör, ljusa parkettgolv, snickerikök med lackade luckor i grå kulör, ho och kökskåpa i rostfritt stål, varmluftsugn och induktionshäll, helintegrerad kyl, frys och diskmaskin.
Badrum:	Golv i mörk granitkeramik, synliga väggar i natursten. Dold rördragning. Spegel, tvättställ, WC, dusch eller badkar.
Gäst-WC (i förekommande fall):	Golv i mörk granitkeramik, målade väggar. Dold rördragning. Spegel, WC, handfat.

2.5. Teknisk beskrivning

Grundläggning:	Ursprunglig grundläggning på berg.
----------------	------------------------------------

Stomme:	Ursprunglig stomme av betong. Bärande ytterväggar av betong. Ny stomme av stål och betong.
Mellanbjälklag:	Ursprungliga bjälklag av prefabricerad betong. Nya bjälklag av stål och betong.
Fasader:	Tegel och plåt.
Yttertak:	Takpapp, i vissa delar stenkross eller likvärdigt.
Ytterväggar:	Ursprunglig yttervägg av prefabricerad betong med isolering och tegelfasad. Påbyggnadsdel bestående av utvändig plåt, stålpartier, isolering, diffusionstät plast och gips.
Lgh-skiljande väggar:	Gipsbeklädd regelstomme.
Innerväggar:	Gipsbeklädd regelstomme.
Fönster:	Nya fönster med aluminiumprofiler.
Uppvärmning:	Undercentral för fjärrvärme. Vattenburen golvvärme i bostäder med undantag för bad och wc. Elektrisk komfortvärme i bad som drivs av hushållselen.
Ventilation:	FTX-system med lägenhetsaggregat.
El:	Samtliga eluttag anslutna till jordfelsbrytare. Gruppcentral med automatsäkringar.

2.6. Gemensamma anordningar/utrymmen

Det kommer att finnas gemensamma anordningar i Föreningens del av byggnaden i form av barnvagnsförråd, cykelrum, soprum, rullstolsrum, hobbyrum, biorum, tvättstuga samt övernattningslägenhet. Varje lägenhet har ett tillhörande förråd.

2.7. Försäkring

Föreningen kommer att inneha fullvärdesförsäkring hos något av de större försäkringsbolagen avseende Fastigheten inklusive styrelseansvarsförsäkring.

2.8. Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten berörs av de inskrivna servitut som anges i bilagd fastighetsinformation, Bilaga 1. Därulöver kommer Fastigheten ha del i en nyinrättad gemensamhetsanläggning avseende garage, se förrättningsansökan, Bilaga 2. Föreningens beräknade del av driftkostnaderna för garaget (i form av samfällighetsavgift) framgår i punkt 4.2. Eventuella ytterligare servitut och/eller gemensamhetsanläggningar som Fastigheten slutligen kan komma att beröras av beslutas i samband med fastighetsförrättningen.

3. KOSTNADER OCH FINANSIERING

3.1. Kostnader för Föreningens förvärv

Köpeskilling, inkl. kostnader för byggnation m.m. ³ :	676 570 000 kronor
Omkostnader och kassa:	100 000 kronor
Pantbrevskostnad ⁴ :	0 kronor

Summa: 676 670 000 kronor

3.2. Finansiering

Insatser och upplåtelseavgifter ⁵ :	562 670 000 kronor
Lån:	114 000 000 kronor

Summa: 676 670 000 kronor

4. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER OCH KOSTNADER

4.1. Intäkter

Arsavgifter ⁶ :	5 392 800 kronor
Hysesintäkter (garage) ⁷ :	681 600 kronor

SUMMA INTÄKTER: 6 074 400 kronor

³ Avser totalsumman av köpeskilling för såväl aktierna i Bolaget som Fastigheten vid underprisöverlåtelse samt kostnader för lagfart och ombyggnation (inkl. projektering).

⁴ Pantbrev uppgående till 114 000 000 kronor (motsvarande Föreningens lånebelopp) kommer att finnas i Fastigheten efter förrättningen.

⁵ Fördelningen mellan bostadsrätterna framgår av punkt 5, lägenhetsförteckning.

⁶ Årsavgifterna är fördelade utifrån lägenheternas andelstal, i enlighet med Föreningens stadgar.

⁷ Intäktsposten baseras på det överskott som samfällighetsföreningen beräknas göra. Överskottet kommer att fördelas, enligt samfällighetsföreningens stadgar, mellan nyttjande medlemmar utifrån deras andelstal i föreningen. De angivna intäktbeloppet grunder sig i att Föreningen kommer att ha tillgång till ca 71 p-platser vilka beräknas generera intäkter om 12 000 kronor/plats/år, varav Föreningen förväntas kunna tillgodoräkna sig 9 600 kronor/plats/år av dessa intäkter. Det ska dock noteras att det är upp till samfällighetsföreningen att besluta om att fördela överskottet, varför angivet belopp utgör en uppskattning av den potentiella fördelningen.

4.2. Kostnader för drift och underhåll

Driftskostnader	per år	per kvm
Elförbrukning	190 475	25
Vatten/Avlopp	190 475	25
Ventilation	76 190	10
Uppvärmning	725 000	94
Avfall	152 380	20
Försäkringar	114 285	15
Löpande underhåll	105 000	14
Yttre skötsel (inkl. snöröjning)	150 000	19
Städning	152 380	20
Teknisk förvaltning	190 475	25
Ekonomisk förvaltning	133 104	17
TV/Bredband	100 000	13
Revision	45 000	6
Samfällighetsavgift garage	20 000	3
Övrigt	80 000	10
Totalt	2 424 764	315⁸

Driftskostnaderna är baserade på uppgifter från jämförbara fastigheter och erfarenhetsmässigt uppskattade kostnader. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet och antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Summa: 2 424 764 kronor

4.3. Räntekostnader

Belopp	Ränta	Bundet t.o.m.	Räntekostnad/år
38 000 000	2,3 %	Rörligt, 3 mån	874 000
38 000 000	2,8 %	3 år	1 064 000
38 000 000	3,3 %	5 år	1 254 000
114 000 000	2,8 % ⁹		3 192 000

Föreningen planerar att amortera lånebeloppet i enlighet med en 40-årig serieplan och i övrigt på de villkor som Föreningen kommer överens om med långgivaren. Amorteringsbeloppet för det första året kommer att uppgå till ca 79 779 kronor.

Ränta: 3 192 000 kronor

Amortering: 79 779 kronor

Summa: 3 271 779 kronor

⁸ Fördelat på totala bostadsytan (all BOA samt viss del av BIA).

⁹ Angiven snittränta är högre än offererad snittränta från banken.

Föreningen bör enligt Bokföringsnämndens anvisningar göra bokföringsmässig avskrivning på byggnaden, vilket påverkar Föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Vid t ex en avskrivning om 1 % av byggnadens anskaffningsvärde¹⁰, vilket uppskattas uppgå till ca 5 020 000 kronor, skulle Föreningen redovisa ett årligt underskott, som emellertid inte skulle påverka Föreningens likviditet.

4.4. Statlig skatt och kommunal avgift

Den kommunala fastighetsavgiften beräknas som 1 315 kronor¹¹ för varje bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxeringsvärdet. Avgiften i detta fall skulle då uppgå till ca 123 610 kronor (ca 94 bostadslägenheter * 1315 kronor), men eftersom nybyggda bostadshus och hus med värdeår 2012 och senare är undantagna från fastighetsavgift i 15 år (därefter hel avgift), blir det här ingen avgift de 15 kommande åren.

Kommunal fastighetsavgift för bostadslägenheter: 0 kronor¹²

Då de garageplatser som Föreningen förfogar över är del i ovan nämnd gemensamhetsanläggning, och således inte ägs av Föreningen, utgår ingen statlig fastighetsskatt i denna del (annat än indirekt via samfällighetsföreningens avgiftsuttag, se punkt 4.2).

Summa: 0 kronor

4.5. Fondavsättningar

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan. Någon underhållsplan har ännu inte upprättats, men avsättning med ca 25 kronor/kvm (baserat på totala bostadsytan, inkluderat all BOA samt viss del av BIA) har ändå gjorts i den ekonomiska prognosen.

Summa: 192 600 kronor

4.6. Årligt överskott

I denna ekonomiska plan angivna årsavgifter kommer att täcka Föreningens löpande kostnader såsom drifts- och räntekostnader samt avsättning till yttre underhållsfond på sätt som anges i denna punkt 4. Föreningen beräknas således att ha ett positivt kassafflöde om ca 185 257 kronor som Föreningen har att fritt disponera.

Summa: 185 257 kronor

SUMMA KOSTNADER: 6 074 400 kronor

¹⁰ Byggnadens anskaffningsvärde beräknas uppgå till ca 74,2 % av Fastighetens anskaffningsvärde, vilket beräknas uppgå till ca 502 000 000 kronor.

¹¹ Aktuell avgift för inkomståret 2017.

¹² Baseras på antagandet att Fastigheten kommer att erhålla nytt värdeår för 2017. Avgörande är att konverteringen anses vara så omfattande att nytt värdeår erhålls (vilket är det troliga scenariot).

5. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhetsförteckning med uppgifter om bland annat andelstal, pris och årsavgift för respektive lägenhet framgår av tabellen nedan. Andelstalen är beräknade med BOA som grund, varvid viss differentiering skett med beaktande av bl.a. BIA. Alla lägenheter ska upplåtas med bostadsrätt.

Lgh.nr.	RoK	Våning	BOA	BIA	Årsavg.	Månadsavg.	Andelstal	Insats	Upplåtelseavg.	Pris
01.0801	3	-2	84	26	64 530	5 378	1,1966	2 610 000	1 740 000	4 350 000
01.0802	3	-2	79	8	57 866	4 822	1,0730	2 206 000	1 472 000	3 680 000
01.0901	2	-1	39	34	45 014	3 751	0,8347	2 004 000	1 336 000	3 340 000
01.0902	2	-1	79	0	55 962	4 664	1,0377	3 240 000	2 160 000	5 400 000
01.0903	2	-1	76	0	54 534	4 545	1,0112	2 490 000	1 660 000	4 150 000
01.0904	3	-1	78	11	58 104	4 842	1,0774	2 472 000	1 648 000	4 120 000
01.1001	4	0	115	0	73 098	6 092	1,3555	3 600 000	2 400 000	6 000 000
01.1002	2	0	70	0	51 678	4 307	0,9583	3 108 000	2 072 000	5 180 000
01.1003	2	0	83	0	57 866	4 822	1,0730	2 730 000	1 820 000	4 550 000
01.1004	3	0	87	0	59 770	4 981	1,1083	2 562 000	1 708 000	4 270 000
01.1101	3	1	74	0	53 582	4 485	0,9936	2 928 000	1 952 000	4 880 000
01.1102	2	1	79	0	55 962	4 664	1,0377	3 168 000	2 112 000	5 280 000
01.1103	2	1	76	0	54 534	4 545	1,0112	2 976 000	1 984 000	4 960 000
01.1104	3	1	84	0	58 342	4 862	1,0819	2 592 000	1 728 000	4 320 000
01.1105	2	1	54	0	44 062	3 672	0,8171	1 962 000	1 308 000	3 270 000
01.1106	4	1	116	0	73 574	6 131	1,3643	4 128 000	2 752 000	6 880 000
01.1201	3	2	74	0	53 582	4 465	0,9936	2 988 000	1 992 000	4 980 000
01.1202	2	2	79	0	55 962	4 664	1,0377	3 288 000	2 192 000	5 480 000
01.1203	2	2	75	0	54 058	4 505	1,0024	3 096 000	2 064 000	5 160 000
01.1204	3	2	84	0	58 342	4 862	1,0819	2 688 000	1 792 000	4 480 000
01.1205	2	2	54	0	44 062	3 672	0,8171	2 022 000	1 348 000	3 370 000
01.1206	4	2	116	0	73 574	6 131	1,3643	5 340 000	3 560 000	8 900 000
01.1301	2	3	54	0	44 062	3 672	0,8171	3 432 000	2 288 000	5 720 000
01.1302	5	3	124	0	77 382	6 449	1,4349	9 000 000	6 000 000	15 000 000
01.1303	2	3	48	0	41 206	3 434	0,7641	2 352 000	1 568 000	3 920 000
01.1304	2	3	54	0	44 062	3 672	0,8171	2 082 000	1 388 000	3 470 000
01.1305	4	3	103	0	67 386	5 616	1,2496	5 280 000	3 520 000	8 800 000
01.1306	3	3	87	0	59 770	4 981	1,1083	4 710 000	3 140 000	7 850 000
01.1401	3	4	103	0	67 386	5 616	1,2496	8 100 000	5 400 000	13 500 000
01.1402	3	4	78	0	55 486	4 624	1,0289	4 950 000	3 300 000	8 250 000
01.1403	3	4	72	0	52 630	4 386	0,9759	4 170 000	2 780 000	6 950 000
02.0801	3	-2	65	29	56 200	4 683	1,0421	2 616 000	1 744 000	4 360 000
02.0802	2	-2	45	9	41 920	3 493	0,7773	2 112 000	1 408 000	3 520 000
02.0901	3	-1	80	0	56 438	4 703	1,0466	4 680 000	3 120 000	7 800 000
02.0902	5	-1	133	0	81 666	6 806	1,5144	7 200 000	4 800 000	12 000 000
02.1001	3	0	82	0	57 390	4 783	1,0642	4 620 000	3 080 000	7 700 000
02.1002	3	0	83	0	57 866	4 822	1,0730	4 140 000	2 760 000	6 900 000
02.1101	3	1	80	0	56 438	4 703	1,0466	4 476 000	2 984 000	7 460 000

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NO. 4 I NACKA

Lgh.nr.	RoK	Våning	BOA	BIA	Årsavg.	Månadsavg.	Andelstal	Insats	Upplåtelseavg.	Pris
02.1102	5	1	133	0	81 666	6 806	1,5144	7 800 000	5 200 000	13 000 000
02.1201	3	2	80	0	56 438	4 703	1,0466	4 536 000	3 024 000	7 560 000
02.1202	3	2	90	0	61 198	5 100	1,1348	6 600 000	4 400 000	11 000 000
03.0801	3	-2	76	16	58 342	4 862	1,0819	2 490 000	1 660 000	4 150 000
03.0802	3	-2	77	18	59 294	4 941	1,0995	2 790 000	1 860 000	4 650 000
03.1001	1	0	45	0	39 778	3 315	0,7376	1 644 000	1 096 000	2 740 000
03.1002	1	0	44	0	39 302	3 275	0,7288	1 728 000	1 152 000	2 880 000
03.1101	3	1	74	0	53 582	4 465	0,9936	2 964 000	1 976 000	4 940 000
03.1102	3	1	75	0	54 058	4 505	1,0024	2 964 000	1 976 000	4 940 000
03.1201	4	2	104	0	67 862	5 655	1,2584	4 464 000	2 976 000	7 440 000
03.1202	4	2	105	0	68 338	5 695	1,2672	4 464 000	2 976 000	7 440 000
03.1301	4	3	104	0	67 862	5 655	1,2584	4 716 000	3 144 000	7 860 000
03.1302	4	3	105	0	68 338	5 695	1,2672	4 716 000	3 144 000	7 860 000
04.0801	3	-2	79	8	57 866	4 822	1,0730	2 334 000	1 556 000	3 890 000
04.0802	3	-2	108	2	70 242	5 854	1,3025	2 970 000	1 980 000	4 950 000
04.0901	3	-1	78	5	56 676	4 723	1,0510	2 568 000	1 712 000	4 280 000
04.0902	2	-1	76	0	54 534	4 545	1,0112	2 688 000	1 792 000	4 480 000
04.0903	2	-1	79	0	55 962	4 664	1,0377	2 490 000	1 660 000	4 150 000
04.0904	3	-1	84	5	59 532	4 961	1,1039	2 670 000	1 780 000	4 450 000
04.1001	3	0	72	0	52 630	4 386	0,9759	2 490 000	1 660 000	4 150 000
04.1002	2	0	83	0	57 866	4 822	1,0730	2 970 000	1 980 000	4 950 000
04.1003	2	0	70	0	51 678	4 307	0,9583	2 250 000	1 500 000	3 750 000
04.1004	3	0	87	3	60 484	5 040	1,1216	2 868 000	1 912 000	4 780 000
04.1101	2	1	59	0	46 442	3 870	0,8612	1 908 000	1 272 000	3 180 000
04.1102	2	1	52	0	43 110	3 593	0,7994	1 788 000	1 192 000	2 980 000
04.1103	3	1	78	0	55 486	4 624	1,0289	2 628 000	1 752 000	4 380 000
04.1104	2	1	76	0	54 534	4 545	1,0112	2 910 000	1 940 000	4 850 000
04.1105	2	1	79	0	55 962	4 664	1,0377	2 610 000	1 740 000	4 350 000
04.1106	3	1	85	0	58 818	4 902	1,0907	2 808 000	1 872 000	4 680 000
04.1201	3	2	89	0	60 722	5 060	1,1260	2 868 000	1 912 000	4 780 000
04.1202	2	2	45	0	39 778	3 315	0,7376	1 665 000	1 110 000	2 775 000
04.1203	2	2	44	0	39 302	3 275	0,7288	1 665 000	1 110 000	2 775 000
04.1204	2	2	54	0	44 062	3 672	0,8171	2 022 000	1 348 000	3 370 000
04.1205	3	2	84	0	58 342	4 862	1,0819	2 688 000	1 792 000	4 480 000
04.1206	2	2	76	0	54 534	4 545	1,0112	2 970 000	1 980 000	4 950 000
04.1207	2	2	79	0	55 962	4 664	1,0377	2 670 000	1 780 000	4 450 000
04.1301	3	3	86	0	59 294	4 941	1,0995	2 748 000	1 832 000	4 580 000
04.1302	2	3	45	0	39 778	3 315	0,7376	1 725 000	1 150 000	2 875 000
04.1303	2	3	45	0	39 778	3 315	0,7376	1 725 000	1 150 000	2 875 000
04.1304	2	3	54	0	44 062	3 672	0,8171	2 082 000	1 388 000	3 470 000
04.1305	2	3	48	0	41 206	3 434	0,7641	2 430 000	1 620 000	4 050 000
04.1306	4	3	97	0	64 530	5 378	1,1966	5 790 000	3 860 000	9 650 000
04.1307	4	3	101	0	66 434	5 536	1,2319	5 640 000	3 760 000	9 400 000
04.1401	5	4	188	0	107 846	8 987	1,9998	11 640 000	7 760 000	19 400 000

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NO. 4 I NACKA

Lgh.nr.	RoK	Våning	BOA	BIA	Årsavg.	Månadsavg.	Andelstal	Insats	Upplåtelseavg.	Pris
04.1402	2	4	64	0	48 822	4 069	0,9053	3 090 000	2 060 000	5 150 000
04.1403	3	4	91	0	61 674	5 140	1,1436	5 550 000	3 700 000	9 250 000
05.0801	3	-2	74	0	53 582	4 465	0,9936	2 916 000	1 944 000	4 860 000
05.0802	3	-2	81	0	56 914	4 743	1,0554	2 628 000	1 752 000	4 380 000
05.0901	5	-1	133	0	81 666	6 806	1,5144	6 900 000	4 600 000	11 500 000
05.0902	3	-1	81	0	56 914	4 743	1,0554	4 260 000	2 840 000	7 100 000
05.1001	3	0	83	0	57 856	4 822	1,0730	4 350 000	2 900 000	7 250 000
05.1002	3	0	82	0	57 390	4 783	1,0642	4 188 000	2 792 000	6 980 000
05.1101	5	1	133	0	81 666	6 806	1,5144	7 500 000	5 000 000	12 500 000
05.1102	3	1	80	0	56 438	4 703	1,0466	4 476 000	2 984 000	7 460 000
05.1201	3	2	98	0	65 006	5 417	1,2054	5 940 000	3 960 000	9 900 000
05.1202	3	2	79	0	55 962	4 664	1,0377	4 530 000	3 020 000	7 550 000
			7 617	174	5 392 800	449 400	100	337 602 000	225 068 000	562 670 000

6. EKONOMISK PROGNOIS OCH KÄNSLIGHETSANALYS

6.1. Ekonomisk prognos

Här nedan redovisas en ekonomisk prognos för perioden 1-6 år samt år 11 baserad på ett inflationsantagande om 2 % per år. Uppgifter om årsavgift per kvm och år är den genomsnittliga årsavgiften per kvm bostadsyta (all BOA samt viss del av BIA). Räntan antas vara oförändrad år 1-5 (2,8 %), därefter antas den öka med sex tiondelars (0,6) procentenhet år 6-11 (3,4 %).

Kostnader år	1	2	3	4	5	6	11
Räntor	3 192 000	3 189 766	3 187 343	3 184 666	3 181 674	3 859 444	3 832 326
Amortering	79 779	86 555	95 590	106 876	118 130	128 215	214 007
Driftskostnader	2 424 764	2 473 259	2 522 724	2 573 179	2 624 643	2 677 135	2 955 774
Fondavsättningar	192 600	196 452	200 381	204 389	208 476	212 646	234 778
Skatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0
Överskott	185 257	188 962	192 741	196 596	200 528	204 539	225 827
Summa kostnader	6 074 400	6 134 995	6 198 780	6 265 706	6 333 451	7 081 979	7 462 713
Intäkter år	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter	5 392 800	5 439 763	5 489 643	5 542 387	5 595 665	6 329 438	6 631 846
Hyresintäkter	681 600	695 232	709 137	723 319	737 786	752 541	830 867
Summa intäkter	6 074 400	6 134 995	6 198 780	6 265 706	6 333 451	7 081 979	7 462 713
Årsavgift/kvm/år	700	706	713	719	726	822	861
Avskrivning, ca	-5 020 000	-5 020 000	-5 020 000	-5 020 000	-5 020 000	-5 020 000	-5 020 000
Resultat efter 1 % avskrivning	-5 020 000	-5 020 000	-5 020 000	-5 020 000	-5 020 000	-5 020 000	-5 020 000

6.2. Känslighetsanalys - årsavgift

Här nedan redovisas en känslighetsanalys som visar förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika ränte- och inflationsantaganden.

År	< 1%	Aktuell inflation 2%	> 1%
1	700	700	700
2	703	706	709
3	707	713	718
4	711	719	728
5	715	726	738
6	807	822	837
11	829	861	895

År	< 1%	Aktuell ränta ¹³ 2,8%	> 1%
1	552	700	848
2	558	706	854
3	565	713	860
4	572	719	867
5	579	726	874
6	674	822	969
11	715	861	1 007

¹³ Räntan antas vara oförändrad år 1-5 (2,8 %), därefter antas den öka med sex tiondelars (0,6) procentenhet år 6-11 (3,4 %).

Fastighetsinformation - utökad taxeringsinformation

Fastighet

Fastighetsbeteckning:	NACKA SICKLAÖN 369/32
Kommun (kommunkod):	NACKA (82)
Senast ajourdfört, fastighetsregistret:	2016-03-22
Senast ajourdfört, inskrivningsregistret:	2016-05-10
Aktualiseringsdatum, inskrivningsregistret:	2017-02-28
Fastighetsnyckel:	010459647

Lantmäteriförrättning

Ärende 157644:	Pågår sedan 2015-10-27
Ärende 167687:	Pågår sedan 2016-05-25

Inskrivningsmyndighet

Namn och adress:	LANTMÄTERIET FASTIGHETSINSKRIVNING NORRBYÅLJE BOX 252 761 23 NORRBYÅLJE
Telefon:	0771-536363

Ursprung

Fastighetsbeteckning
NACKA SICKLAÖN 13:76

Fastighetens adress

Adress	Postnr	Postort	Kommundet	Populärnamn
Fabrikörvägen 4	131 52	Nacka strand	Nacka	
Fabrikörvägen 6	131 52	Nacka strand	Nacka	
Fabrikörvägen 8	131 52	Nacka strand	Nacka	

Areal

Område	Totalareal	Varav landareal	Varav vattenareal
Totalt	7.395 m ² (0,74 ha)	7.395 m ² (0,74 ha)	0 m ² (0,00 ha)

Koordinater

Koordinatsystem: SWEREF 90 TM

Gårdid	X-koordinat	Y-koordinat	Punkttyp	Registervärde
1	6575615.7	678870.4	Centralspunkt inom område	-NACKA

Äggränder

Akt	Äggränddatum	Äggränd	Autovisning
0182K-20131	1990-10-19	Autovisning	
0182K-2024	1995-10-19	Fastighetsregistrering	
0182K-9058	1996-06-28	Lutningsmått	
0182K-193982	1999-06-04	Fastighetsregistrering	
0182K-193982	2001-08-25	Fastighetsregistrering	
0182K-201576	2015-11-23	Fastighetsregistrering	
0182K-201813	2016-03-22	Fastighetsregistrering	

Rättigheter

Ändradid	Akt	Äggränddatum	Typ	Förhållande	Äggränd	Status
SE-BESKRIVNING	01-188-1905827-1	1993-12-28	Avlösersrätt	Leas	Fastighetsregistrering	Levande
Beskrivning:	VRLA					
Autovisning:	BESLÄSTAR ENBETEN					
SE-BESKRIVNING	0182K-0267225-1	2002-12-08	Avlösersrätt	Leas	Fastighetsregistrering	Levande
Beskrivning:	ANTENNA MM					
GÄNGVÄG	0182K-201813-1	2016-03-22	Officiälsrätt	Leas	Fastighetsregistrering	Levande
Beskrivning:	RÄTT FÖR ALLMÄNHETEN ATT ANVÄNDA OMRÅDE MARKERAT PÅ FÖRRÄTTNINGSKARTA, AKTERLAGA KAT, SOM GÄNGVÄG (HUVUDSÄKLIGEN INOM BEFINTLIG ANKAD).					

Planer

Plan typ	Beslutsdatum	Akt	Status	Plannamn
Detaļplan	2015-08-21	0182K-201588	Besl	DP 573
Genomföringsdåtid:	Fr o m 2015-10-29 T o m 2020-10-28			

Lagfart

Inskrivningsdatum: 2016-05-04
Akt: D-2016-00199142:1
Personnr/Organisationsnr: 769631-8059
Lagfaren ägare: Bostadsrättsföreningen No. 4 i Nacka
Adress: c/o AMBLIN AB
BOX 121 87
102 25 STOCKHOLM
Fång: Köp 2016-04-29, 79.752.195 SEK
Andel: 481/1000

Inskrivningsdatum: 2016-05-04
Akt: D-2016-00199141:1
Personnr/Organisationsnr: 769630-9256
Lagfaren ägare: Bostadsrättsföreningen Fabrikören i Nacka
Adress: c/o AMBLIN AB
BOX 121 87
102 25 STOCKHOLM
Fång: Köp 2016-04-29, 93.246.089 SEK
Andel: 539/1000

Inteckningar

Nr	Inskrivningsdatum	Akt	Belopp (SEK)	Innehavare	Status	Anmärkning
3	2016-02-01	D-2016-00043264:1	1.000.000	ID-2016-00043264:2, DNB Bank ASA, Sweden Branch, c/o White & Case Advokat AB Attn: Anna Gotthold/ Victoria Harald Box: 5573, 11485 Stockholm	Dataparitfrev	
4	2016-05-03	D-2016-00199279:1	204.760.000	ID-2016-00199279:2, DNB Sweden AB, Regeringsgatan 59, 10588	Dataparitfrev	

Antal: 2

Totalbelopp (SEK): 205.760.000

Inskrivningar

Nr	Inskrivningsdatum	Akt	Rättshävd	Status	Anmärkning
1	1943-08-16	435627	AVTALSSEKURITET VILLA	Beslutad	
2	2002-12-06	0257225	AVTALSSEKURITET ANTENN MM	Beslutad	

Tidigare ägare

Akt: 24422
Personnr/Organisationsnr: 666023-1979
Tidigare ägare: NACKA STRAND FASTIGHETER AB
Typ av tidigare ägare: Lagfaren ägare
Fång: Köp 1924-03-22
Typ av köpskilling: Ingen köpskilling
Anmärkning: Öv fång 24/58, Lagfarten avser stamfastigheten . Namn 88/54934

Akt: 817231
Personnr/Organisationsnr: 616026-5649
Tidigare ägare: FASTIGHETSREKOLAGET DISPONENTEN IG
Typ av tidigare ägare: Lagfaren ägare
Fång: Köp 1991-01-23, 20.485.000 SEK
Typ av köpskilling: Avser hela fastigheten

Akt: D-2014-00451939:1
Personnr/Organisationsnr: 666058-1349
Tidigare ägare: Nacka 388:32 AB
Typ av tidigare ägare: Lagfaren ägare
Fång: Köp 2014-10-22, 167.500.000 SEK
Typ av köpskilling: Avser hela fastigheten

Akt: D-2016-00199140:1
Personnr/Organisationsnr: 666054-0521
Tidigare ägare: Aktiebolaget Grundstegen 114682
Typ av tidigare ägare: Lagfaren ägare
Fång: Köp 2016-04-29, 93.246.089 SEK
Typ av köpskilling: Ingen köpskilling
Ägd andel: 539/1000

Taxeringsenhet

Taxeringsår: 2016
Taxeringsenhet: 137799-1
Typenhet: 325, Hyres/enhet, byggskilling kräver
Taxeringsvärde (SEK): 205.600.000, därav byggnadsvärde 140.000.000, markvärde 59.000.000
Läppgiltår: 2017
Areal (m²): 11345
Industriföretag: Läppgilt krävs

Beskrivning: Hel registerfastighet
Taxeringsenhet avser: Normal enhet (utan samtax)

Taxerad ägare

Juridisk form: Övriga aktiebolag
Personnr/Organisationsnr: 569959-1349
Taxerad ägare: Nacka 369:32 AB
Ägandetyper: Tidigare ägare
Andel: 1/1

Värderingsenheter

Typ av värderingsenhet: Hyreshusmark för lokaler
Taxeringsvärde (SEK): 59.000.000
Byggtäck ovan mark (m²): 21368
Klassificering av byggrätt: Uppgift saknas
Riktvärde byggrätt (SEK/m²): 2.600
Riktvärdesområde: 182292
Skatteförvaltningens ID: 301290318
Koppling till värderingsenhet byggnad: 301290317

Typ av värderingsenhet: Hyreshusbyggnad för lokaler
Taxeringsvärde (SEK): 146.500.000
Under byggnad: Nej
Nybyggnadsår: 1997
Värdeår: 1997
Affärslokalyta (m²): 28307
Hyresläkt (SEK): 33.124.000
Skatteförvaltningens ID: 301290317
Koppling till värderingsenhet mark: 301290318

Byggnader

Levande	Planerade	Avregistrerade
1	0	0

2016-ES-03

1(5)

Dir. 16157644

Bilaga 2

Överenskommelse och ansökan om anläggningsåtgärd;

inrättande av gemensamhetsanläggning för garageändamål, Nacka kommun

1 Ansökan

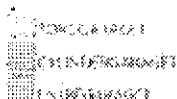
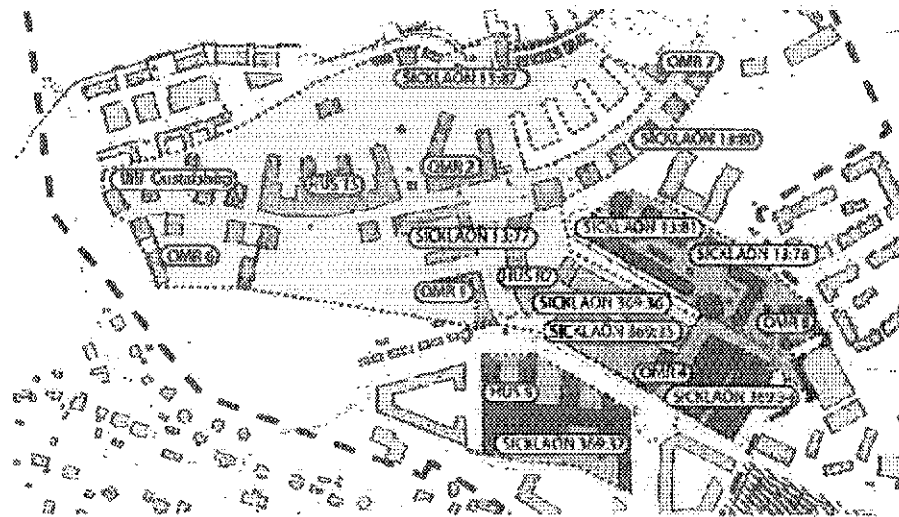
Denna överenskommelse utgör även parternas gemensamma ansökan om anläggningsförrättning i enlighet med överenskommelsen.

2 Bakgrund

I linje med detaljplaneprogram för Nacka strand – vilket antagits av kommunstyrelsen den 2 juni 2014 – kommer kommunen överta huvudmannaskapet för Nacka strands gator. Därmed kommer gatorna att omvandlas till att bli allmän plats och reglering av parkeringsutbud och annan parkeringsreglering på gator kommer att övertas av kommunen. En del befintlig kantstensparkering för bilar kan komma att tas bort.

I samrådet med kommunens mark- och exploateringsenhet har det framkommit att inrättande av gemensamhetsanläggningar (ga) omfattande de tre befintliga garageanläggningarna – Torggaraget, Cylindergaraget och Entrégaraget - är nödvändigt för att långsiktigt säkra en hållbar parkeringssituation för boende och verksamheter.

Nedanstående karta redovisar med gult, grönt och blått fält de huvudsakliga delområden som de tre blivande gemensamhetsanläggningarna är tänkta att betjäna:



Källa: PM - Parkeringsutredning, Sweco Society AB, 2016-06-10

Lotter som bildas - varefter som programområdet byggs ut - kommer primärt att androtas till respektive stamfastighets gemensamhetsanläggning.

Sign

20
R Just
Certified by
SIGNA

Föreliggande överenskommelser och ansökan gäller inrättande av gemensamhetsanläggning berörande det befintliga så kallade Torggaraget vilken i huvudsak är tänkt att betjäna fastigheter inom det gulmarkerade området.

Nedanstående överenskommelse om inrättande av gemensamhetsanläggningen för Torggaraget har träffats mellan samtliga berörda fastighetsägare (ägare till blivande deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen samt ägare av fastighet som upplåter utrymme för denna).

Inrättande av gemensamhetsanläggningar berörande de övriga två garageanläggningarna - Entrégaraget och Cylindergaraget - avses genomföras i ett senare skede av exploateringsprocessen.

3 Överenskommelse om inrättande av gemensamhetsanläggning för garageändamål

Undertecknade fastighetsägare är överens om att gemensamhetsanläggning ska inrättas för befintlig garageanläggning Torggaraget med samtliga ingående konstruktiva delar och anordningar för teknisk försörjning som betjänar denna anläggning. Den blivande gemensamhetsanläggningens avgränsning i plan och sektion samt precisering av ingående konstruktiva delar och anordningar för garageanläggningens tekniska försörjning kommer att preciseras inom ramen för sökt anläggningsför rättning. Det framtida totala antalet p-platser i Torggaraget är bestämt till 1 036 stycken.

4 Deltagande fastigheter

Följande fastigheter ska initialt delta i gemensamhetsanläggningen;

- o Nacka Sicklaön 13:24
- o Nacka Sicklaön 13:77
- o Nacka Sicklaön 13:80
- o Nacka Sicklaön 13:87
- o Nacka Sicklaön 13:136
- o Nacka Sicklaön 13:138
- o Nacka Sicklaön 369:32
- o Nacka Sicklaön 369:33
- o Nacka Sicklaön 369:35
- o Nacka Sicklaön 369:36
- o Nacka Sicklaön 369:38

Nya fastigheter - vilka under programområdets etappvisa utbyggnad kommer att bildas från ovannämnda fastigheter - ska successivt anslutas till gemensamhetsanläggningen.

Sign




5 Grund för fördelning av förvaltningskostnader

Anläggningen är utförd och kommer att i samband med ovanstående åtgärd utan ersättning tillfalla anläggningssamfälligheten. Nedanstående andelstal – vilka baseras på deltagande fastigheters bedömda p-platsbehov - avser därför fördelning av kostnader för utförande i form av framtida aktiveringsbara reinvesteringsåtgärder;

Deltagande fastigheter:	Andelstal:
Nacka Sicklaön 13:24	8
Nacka Sicklaön 13:77	15
Nacka Sicklaön 13:80	10
Nacka Sicklaön 13:87	1
Nacka Sicklaön 13:136	2
Nacka Sicklaön 13:138	14
Nacka Sicklaön 369:32	16
Nacka Sicklaön 369:33	12
Nacka Sicklaön 369:35	6
Nacka Sicklaön 369:36	9
Nacka Sicklaön 369:38	7
Summa andelstal:	100

Kostnader för gemensamhetsanläggningens drift (inklusive direkt avskrivbara underhållsåtgärder) skall i första hand fördelas genom uttag av avgift baserad på årlig avstämning av deltagande fastigheters faktiska garagentuvtjande.

I andra hand ska kostnader för gemensamhetsanläggningens drift fördelas enligt ovanstående andelstal.

Dokument i form av excelfil redovisande parkeringsbehovsbedömning – utförd av Sweco Society AB och andelstalsberäkning bifogas denna överenskommelse.

6 Ersättning

De anläggningar och det material - som ska ingå i gemensamhetsanläggningen - ska i samband med ovanstående åtgärd utan ersättning tillfalla anläggningssamfälligheten.

Någon ersättning ska inte utgå mellan berörda fastighetsägare med anledning av inrättande av gemensamhetsanläggningen enligt denna överenskommelse.

Sign

7 Tillträde

Tillträde ska ske när beslut om inrättande av gemensambetsanläggningen har vunnit laga kraft.

8 Förrättnings- och utredningskostnader

Samtliga förrättnings- och utredningskostnader förenade med denna överenskommelse ska betalas av Cerep Sweden D AB.

9 Akimottagare

Kopia av förrättningsakten ska skickas till följande adresser:

Brf Gustafshög 1, Nacka strand
Fabrikörvägen 12
131 52 NACKA

therese.rattik@areim.se

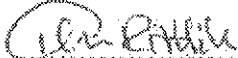
johan.norrzell@naisvefa.se

10 Underskrifter

Stockholm den

Stockholm den

för Nacka 6 AB
Nacka Sicklaön 13:24



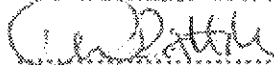
för Fastighetsbolaget Båthamnen KB
Nacka Sicklaön 13:87



Namnförtydligande

Namnförtydligande

för Fastighetsbolaget Oljekällaren KB
Nacka Sicklaön 13:77



för Nacka 7 AB
Nacka Sicklaön 13:136



Namnförtydligande

Namnförtydligande

Stockholm den

för Fastighetsbolaget Skönvik KB
Nacka Sicklaön 13:80

(IL) Pahl

Namnförtydligande

För Brf Fabrikören i Nacka
delägare till Nacka Sicklaön 369:32

(IL) Pahl

Namnförtydligande

För Brf No. 4 i Nacka
delägare till Nacka Sicklaön 369:32

.....

Namnförtydligande

för Fastighetsbolaget Mässan KB
Nacka Sicklaön 369:35

(IL) Pahl

Namnförtydligande

För bostadsrättsföreningen Gustafshög 1
Nacka Sicklaön 369:38

(IL) Pahl

Martha Gordes - Lindberg

Namnförtydligande *Eva Olsson*

Stockholm den

för Nacka 1 AB
Nacka Sicklaön 13:138

(IL) Pahl

Namnförtydligande

för Nacka 13:79 AB (upplåter utrymme)
Nacka Sicklaön 13:79

(IL) Pahl

Namnförtydligande

för Nacka strand 2 AB
Nacka Sicklaön 369:33

(IL) Pahl

Namnförtydligande

för Fastighetsbolaget Saluhallen KB
Nacka Sicklaön 369:36

(IL) Pahl

Namnförtydligande

EVA OLSSON

Martha Gordes - Lindberg

Bilaga excelbil redovisande bedömt p-platsbehov – utförd av Sweco Society AB -
och beräkning av överenskomna andelstal för deltagande fastigheter.

EO

UNDERLAG FÖR ANDELSTAL FÖR UTFÖRANDE OCH DRIFT GA-TORGGARAGET

Bedömning enligt parkeringsurenning, upprättad av Sweco 2016-05-13

Delområde

Deltagande fastigheter: Bedömt p-platsbehov: Procentuell behovsfördelning: Förslag till andelstal:

6	Nacka Socklaön 13:24	84	8%	8
	Nacka Socklaön 13:77	159	15%	15
	Nacka Socklaön 13:80	106	10%	10
	Nacka Socklaön 13:87	6	1%	1
	Nacka Socklaön 13:136	18	2%	2
1	Nacka Socklaön 13:138	147	14%	14
	Nacka Socklaön 369:32	168	16%	16
2	Nacka Socklaön 369:33	120	12%	12
	Nacka Socklaön 369:35	59	6%	6
	Nacka Socklaön 369:36	92	9%	9
	Nacka Socklaön 369:38	68	7%	7
	Totalt:	1027	100%	100

Hus 82/83

Hus 23-27

Hus 18 (rest i)

Hus 17, 19-22, omr 7

Hus 15

Hus A2 (Mässan)

Hus A1 (Mässan)

BRF Gustafshög 1

ök 1

M. R. 20

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen No. 4 i Nacka (769631-8059) och får i anledning härav avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer, per detta datum, överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden. Vi har inte själva gjort någon byggnadsbesiktning.

Föreningen förvärvar fastighet med entreprenad och övriga ingångna avtal genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och har tecknat avtal samt därefter likvidera bolaget. Planen förutsätter att detta förfarande inte ska leda till följdkostnader. Som intygsgivare har vi inte tagit del av underlag för eller utrett de avtals- eller skattemässiga konsekvenserna av förvärv genom denna modell, men vi är på det klara att detta är en väl bedrövd metod i och för sig.

Föreningen kommer att inneha 94 bostäder avsedda att upplåtas med bostadsrätt. På fastigheten finns en byggnadskropp, varvid ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att planen framstår som hållbar.

Uppsala den 26 maj 2017


Lennart Fällström


Robert Wikström

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

Handlingar tillgängliga till grund för intyg

Registreringsbevis
Stadga
Fastighetsdatautdrag
Tax. värdeberäkning
Försäkringsbrev
Finansieringsoffert
Entreprenadavtal
Registreringsbevis berörda AB
Aktieöverlåtelseavtal
Teknisk beskrivning
Förrättningsansökan Ga
Översiktskarta
Oscar P Holding AB garanti avseende
A) kostnadspålagor
B) uteblivna årsavgifter
C) upplåtelsegaranti