

Ekonomisk plan för

**Bostadsrättsföreningen K1 Nacka strand**

Org.nr 769634-9385

Nacka kommun

Nacka den \_\_\_ / \_\_\_ 2023

BOSTADRÄTTSFÖRENINGEN K1 NACKA STRAND

.....  
Toni Lahdo

.....  
Hans Svedberg

.....  
Åke Theblin

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sid</b>
A. Allmänna förutsättningar	3
B. Beskrivning av fastigheten	4
C. Kostnad (utgift) för föreningens fastighetsförvärv	8
D. Finansieringplan	8
E. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	9
F. Beräknade intäkter	11
G. Nyckeltal	11
H. Lägenhetsredovisning	12
I. Ekonomisk prognos / kassaflödesprognos	14
J. Känslighetsanalys	15

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen K1 Nacka strand, org.nr 769634-9385, som registrerats hos Bolagsverket den 27 juni 2017, har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler och parkeringsplatser. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostad eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har låtit uppföra bostadshus med 60 bostadslägenheter ,1 lokal och gemensamhetslokal samt markarbeten på fastigheten Sicklaön 13:142 i Nacka kommun, nedan fastigheten. Fastigheten har en areal om ca 1 531 kvm.

Föreningen kommer att upplåta bostadsrätterna i augusti 2023, tillträde kommer att ske i november 2023.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett äkta privatbostadsföretag (en s.k. äkta bostadsrättsförening).

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Nacka Sicklaön 13:142
Adress:	Fabrikörvägen 11-179
Fastighetens areal:	1 531 kvm
Bostadsarea (BOA):	3 715 kvm
Lokalarea (LOA):	106 kvm
Antal bostadslägenheter:	60 st
Antal lokaler:	1 st
Parkering:	48 st
Byggnadsår:	2023
Husens utformning:	Två huskroppar sida vid sida
Planförhållanden:	Lagakraftvunnen detaljplan

### **Underhållsbehov:**

Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov, förutom löpande normalt underhåll, inte beräknas föreligga år 1-16.

### **Försäkring:**

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar. Under entreprenaden är fastigheten försäkrad genom fullgörandeförsäkring enligt ABT06.

### **Bygglov:**

Bygglov för uppförande av de båda husen finns och är daterat 20200129.

Bygglov för fasadändring finns och är daterat 20220922. Lovet har överklagats.

### **Slutbesiktning och inflyttning:**

Slutbesiktning kommer att ske preliminärt 2023-10-20. Inflyttning och betalning av insatser och upplåtelseavgifter sker när slutbesked erhållits.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

### Servitut och gemensamhetsanläggningar:

Servitut:

Fastigheten belastas av följande servitut:

Grundläggning, Avtalsservitut: Förmån

Dagvattenhantering västra sidan, Avtalsservitut: Förmån

Dagvattenhantering Norra sidan, Avtalsservitut: Förmån

Fasadunderhåll Väster, Avtalsservitut: Förmån

Fasadunderhåll Öster, Avtalsservitut: Förmån och Last

Gemensamhetsanläggningar:

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggningen Torggaraget GA:154 samt GA för servisledningar i torggaraget GA X (ej bildad).

GA:154 Har två sektioner, i Sektion I regleras kostnader för anläggnings utförande samt framtida utförande och fördelas enligt andelstal där Brf K1 har andelstal 4,4 av 100.

Kostnader för anläggningens drift tas i första hand ut via bruksavgifter där andelstalet är 4,4. Vid tillkommande parkeringar i torggaraget eller att andelen obebyggda fastigheter blir bebyggda förändras andelstalet. När en obebyggd fastighet blir bebyggd och har ett intermistiskt slutbesked eller ett slutbesked tilldelas fastigheten ett andelstal.

Sektion II utgörs av uppförandet av en ventilationsanläggning i anslutning till Torggaraget utfart. Brf K1s andelstal i sektion II är 0 av 1.

Torggaraget GA:154 förvaltas av Torggaraget Samfällighetsförening, org. nr. 717922-2885.

GA för servisledningar i torggaraget GA X (ej bildad) GA är delägarförvaltd

GA X syfte är att tillhandahålla servisledningar till Sicklaön 13:142, Sicklaön 13:138 samt Sicklaön 369:33. Sicklaön 13:138 är en obebyggd fastighet där fastighetsägaren planerar att upprätta lägenheter och Sicklaön 369:33 är idag en bebyggd kontorsfastighet där detaljplanen medger en konvertering till bostäder. Servisledningen är placerad inom GA:154 och har rätten till förläggning via ett servitut.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

### Beskrivning av föreningens hus:

#### Allmänt

Grundläggning	Betongplintar ner till berg med platta på mark.
Antal våningar	9 resp. 10
Bärande konstruktioner	Prefabricerad betong
Fasad	Klinkers i fyra olika kulörer: mörkröd, ljusröd, mörkgrön, ljusgrå resp. grå. Sockel av brädgjuten betong.
Entrépartier	Glaspartier med träinfattning
Balkonger/takterrasser/uteplatser	Både balkonger och uteplatser förekommer i husen. Alla balkonger utom åtta har betonggolv. Övriga har klinkers resp. trall. Uteplatserna har
Fönster	Fönster i trä/aluminium. Utsida har kulör lika fasad i resp. del.
Tambur- och lägenhetsdörrar	Tamburdörrar av typen säkerhetsdörr. Dörrar i lägenheterna är av trä.
Kommunikationer (trappor, hiss och loftgångar)	Sammanlagt två trapphus med tillhörande hiss.
<b>Installationer</b>	
Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	FTX med värmeåtervinning
El	Fastighetsmätare i elcentralerna och individuella mätare i lägenheter samt kommersiell lokal.
TV/tele/bredband	Fastigheten är ansluten till fibernät.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

### Allmänna och gemensamma

Sophantering	Miljörum finns på entréplanet i hus 1.
Tvättstuga	Saknas
Parkering	Parkering finns i det intilliggande Torggaraget.
Miljörum	Finns i hus 1.
Cykelrum/barnvagnsrum	Finns på entréplanet i båda husen.
Cykelverkstad	Finns i hus 2.
Takterrass	Saknas
Gemensamhetslokal	Finns i hus 1. Innehåller bl.a. bastu, dusch och pentry.
Kommersiell lokal	En kommersiell lokal à 106 kvm finns i markplan på hus 1. avsett för t.ex. kontor, kafé eller yoga.
Annat	Gemensam innergård med pergola.

### Beskrivning av bostadslägenheter

Entréutrymme/hall	Klinkergolv. Målade väggar och tak.
Kök	Kök med kyl, frys, diskmaskin, ugn, fläkt och induktionshäll. Parkettgolv i ask. Målade väggar och tak.
Förvaring	Vita garderober. Placering framgår av bofaktblad.
Inredning	Framgår av byggbeskrivning.
Utförande av hygienrum	Klinkers på golv. Kakel på vägg upp till 2,3 m höjd. Tvättställ och WC. Badrummen har dusch. Kombimaskin tvätt/tork.
Golv- och väggmateriel	Framgår av rumsbeskrivning.

## C. KOSTNAD (UTGIFT) FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i K1 Nacka Strand AB, org.nr 559272-9114, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Nacka Sicklaön 13:142. Föreningen har därefter förvärvat fastigheten av K1 Nacka Strand AB. K1 Nacka Strand AB har sålts för att likvideras.

För byggnation av föreningens hus har föreningen tecknat avtal om totalentreprenad med Tobin Properties Bygg AB, org. Nr 559223-1590.

Efter att totalentreprenaden har slutförts har föreningen inga ytterligare förpliktelser som följer av exploaterings- eller markanvisningsavtal.

### Anskaffningskostnad

Köpeskilling fastighet	16 863 996
Köpeskilling aktier	39 950 000
Entreprenad	267 844 284
Kassa	200 000
<b>Summa slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighet</b>	<b>324 858 280</b>

Total angiven anskaffningskostnad garanteras av moderbolagsgaranti till projektören. Avvikelse mellan angiven kostnad för aktieöverlåtelse och entreprenadkostnad kan avvika från vad som ovan angivits. Total anskaffningskostnad kommer dock aldrig överskrida ovan angivna belopp.

## D. FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Kreditens löptid är 50 år. Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider bli aktuella.

Beräknad räntesats	4,32%
--------------------	-------

Beräknad amortering År 1-11	0,50%
-----------------------------	-------

### Finansiering (SEK)

Lån	55 088 280
Insatser	148 600 000
Upplåtelseavgifter	121 170 000
<b>Summa finansiering</b>	<b>324 858 280</b>



## E. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

### Kapitalkostnad och amortering

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Totalt
Lån 1	18 362 760	1 år	4,56%	91 814	837 342	929 156
Lån 2	18 362 760	3 år	4,17%	91 814	765 727	857 541
Lån 3	18 362 760	5 år	4,24%	91 814	778 581	870 395
<b>Summa</b>	<b>55 088 280</b>		<b>4,32%</b>	<b>275 441</b>	<b>2 381 650</b>	<b>2 657 091</b>
Genomsnittsräntan är 4,32% enligt offert från Danske Bank daterad 2023-03-22						
Ekonomiska planen är beräknad på en genomsnittlig ränta på 4,32%						

Ränta	2 381 650
Amortering	275 441

**Summa beräknad kapitalkostnad och amortering** **2 657 091**

### Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaderna vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa komponentavskrivning i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Vid upprättandet av denna plan har ingen teknisk utredning av komponenter gjorts. Nedan framgår preliminär beräkning av det totala avskrivningsunderlaget samt avskrivningsbelopp för år 1. Avskrivningsunderlaget kan komma att ändras när teknisk utredning av komponenterna har genomförts.

**Summa beräknad avskrivning** **2 678 443**

### Driftskostnader

Driftkostnaderna har beräknats efter normal förbrukning (2024) enligt nedan:

Teknik, jour, skötsel, städning, snöröjning	187 250
Fjärrvärme	482 500
Fastighetsel	191 363
Vatten och avlopp	161 601
Avfallshantering	104 500
Försäkring	70 000
Förbrukningsmaterial	3 000
Revision	16 120
Ekonomisk förvaltning	73 000
Bank	4 030
Media (TV/bredband)	126 000
Styrelsearvode	8 000
Hyra garage	194 000

**Summa driftskostnader** **1 621 364**

**E. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR****Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Taxeringsvärdet för 2023 har ännu ej fastställts,

men beräknas totalt till	176 202 000
varav bostäder	135 000 000
varav lokaler	722 000
varav mark	40 480 000

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder 0  
Fastighetsskatt lokaler 7 220

Fördelning av fastighetsskatt för lokaler är preliminärt beräknad och kan slutligen fastställas när fastighetstaxering har skett.

**Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt** **7 220**

**Avsättning för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar ska avsättning för föreningens fastighetsunderhåll, s.k. yttre fond, ske årligen med ett belopp motsvarande minst 40 kr per kvadratmeter bostadsarea. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter tre år antar en underhållsplan enligt vilken avsättning till yttre underhållsfond görs med 40 kr per kvadratmeter bostadsarea.

Fond för yttre underhåll (40 kr per kvm BOA) 148 600

**Summa avsättning för yttre underhåll** **148 600**

**Summa beräknade löpande kostnader, avsättningar  
och utbetalningar år 1** **7 112 718**

**F. BERÄKNADE LÖPANDE INTÄKTER****Beräknade löpande intäkter**

Årsavgifter bostäder	3 584 975
Hysesintäkter parkeringar	691 200
Hysesintäkt lokal	159 000
<b>Summa beräknade intäkter år 1</b>	<b>4 435 175</b>

**G. NYCKELTAL**

Anskaffningskostnad	87 445 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	72 616 kr/kvm
Belåning år 1	14 829 kr/kvm
Driftskostnad år 1	436 kr/kvm
Årsavgift år 1	965 kr/kvm
Hysesintäkt lokal år 1	1 500 kr/kvm
Kassaflöde per kvm total lägenhetsarea år 1	40 kr/kvm
Underhållsfond per kvm år 1	40 kr/kvm
Avskrivning per kvm år 1	721 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

## H. LÄGENHETSREDOVISNING

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens utbetalningar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Insatserna, här även redovisade i andelstal, avser att motsvara lägenheternas bostadsarea.

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

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter.

Egna driftkostnader vilka tillkommer för bostadsrättshavaren och betalas direkt till leverantör: hemförsäkring exkl bostadsrättstillägg kabelteve utöver grundutbudet och hushållsel.

Lgh nr	Lgh storlek	Uteplats / Balkong / Terrass	Hus nr	Area ca	bia	Andelstal %	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift
1101	4 rok	nej	1	83		0,02234	3 320 000	1 980 000	5 300 000	80 095	6 675
1102	3 rok	ja	1	50		0,01346	2 000 000	1 600 000	3 600 000	48 250	4 021
1201	4 rok	ja	1	83		0,02234	3 320 000	1 930 000	5 250 000	80 095	6 675
1202	3 rok	ja	1	50		0,01346	2 000 000	1 750 000	3 750 000	48 250	4 021
1203	1 rok	ja	1	33	17	0,00888	1 320 000	1 680 000	3 000 000	31 845	2 654
1301	1 rok	ja	1	49		0,01319	1 960 000	540 000	2 500 000	47 285	3 940
1302	4 rok	ja	1	83		0,02234	3 320 000	3 180 000	6 500 000	80 095	6 675
1303	3 rok	ja	1	50		0,01346	2 000 000	1 600 000	3 600 000	48 250	4 021
1304	3 rok	ja	1	50		0,01346	2 000 000	2 150 000	4 150 000	48 250	4 021
1401	3 rok	ja	1	60		0,01615	2 400 000	1 400 000	3 800 000	57 900	4 825
1402	4 rok	ja	1	83		0,02234	3 320 000	2 030 000	5 350 000	80 095	6 675
1403	3 rok	ja	1	50		0,01346	2 000 000	2 250 000	4 250 000	48 250	4 021
1404	3 rok	nej	1	50		0,01346	2 000 000	1 100 000	3 100 000	48 250	4 021
1501	3 rok	ja	1	60		0,01615	2 400 000	1 350 000	3 750 000	57 900	4 825
1502	4 rok	ja	1	83		0,02234	3 320 000	3 780 000	7 100 000	80 095	6 675
1503	3 rok	ja	1	50		0,01346	2 000 000	2 150 000	4 150 000	48 250	4 021
1504	3 rok	ja	1	50		0,01346	2 000 000	1 400 000	3 400 000	48 250	4 021
1601	3 rok	ja	1	60		0,01615	2 400 000	2 500 000	4 900 000	57 900	4 825
1602	2 rok	ja	1	61		0,01642	2 440 000	2 660 000	5 100 000	58 865	4 905
1603	2 rok	nej	1	42		0,01131	1 680 000	1 120 000	2 800 000	40 530	3 378
1604	3 rok	ja	1	50		0,01346	2 000 000	1 900 000	3 900 000	48 250	4 021
1701	3 rok	ja	1	60		0,01615	2 400 000	2 450 000	4 850 000	57 900	4 825
1702	2 rok	ja	1	61		0,01642	2 440 000	3 560 000	6 000 000	58 865	4 905
1703	2 rok	ja	1	42		0,01131	1 680 000	2 170 000	3 850 000	40 530	3 378
1704	3 rok	ja	1	50		0,01346	2 000 000	1 850 000	3 850 000	48 250	4 021
1801	3 rok	ja	1	60		0,01615	2 400 000	1 800 000	4 200 000	57 900	4 825
1802	2 rok	ja	1	61		0,01642	2 440 000	3 910 000	6 350 000	58 865	4 905
1803	2 rok	ja	1	42		0,01131	1 680 000	2 970 000	4 650 000	40 530	3 378
1804	3 rok	ja	1	50		0,01346	2 000 000	3 250 000	5 250 000	48 250	4 021
1101	4 rok	ja	2	81		0,02180	3 240 000	2 010 000	5 250 000	78 165	6 514
1102	3 rok	ja	2	53		0,01427	2 120 000	930 000	3 050 000	51 145	4 262
1201	1 rok	ja	2	31	19	0,00834	1 240 000	1 760 000	3 000 000	29 915	2 493
1202	4 rok	ja	2	81		0,02180	3 240 000	1 960 000	5 200 000	78 165	6 514
1203	3 rok	ja	2	53		0,01427	2 120 000	1 130 000	3 250 000	51 145	4 262
1204	3 rok	ja	2	64		0,01723	2 560 000	1 235 000	3 795 000	61 760	5 147
1301	2 rok	ja	2	49		0,01319	1 960 000	2 035 000	3 995 000	47 285	3 940
1302	4 rok	ja	2	81		0,02180	3 240 000	2 010 000	5 250 000	78 165	6 514
1303	3 rok	ja	2	53		0,01427	2 120 000	1 380 000	3 500 000	51 145	4 262
1304	3 rok	ja	2	64		0,01723	2 560 000	840 000	3 400 000	61 760	5 147
1401	2 rok	ja	2	49		0,01319	1 960 000	1 015 000	2 975 000	47 285	3 940

**H. LÄGENHETSREDOVISNING**

1402	4	rok	ja	2	81	0,02180	3 240 000	2 060 000	5 300 000	78 165	6 514
1403	3	rok	ja	2	53	0,01427	2 120 000	1 480 000	3 600 000	51 145	4 262
1404	3	rok	ja	2	64	0,01723	2 560 000	890 000	3 450 000	61 760	5 147
1501	3	rok	ja	2	58	0,01561	2 320 000	1 230 000	3 550 000	55 970	4 664
1502	4	rok	ja	2	81	0,02180	3 240 000	2 110 000	5 350 000	78 165	6 514
1503	3	rok	ja	2	53	0,01427	2 120 000	1 630 000	3 750 000	51 145	4 262
1504	3	rok	ja	2	64	0,01723	2 560 000	1 140 000	3 700 000	61 760	5 147
1601	3	rok	ja	2	58	0,01561	2 320 000	1 330 000	3 650 000	55 970	4 664
1602	4	rok	ja	2	81	0,02180	3 240 000	2 260 000	5 500 000	78 165	6 514
1603	3	rok	ja	2	53	0,01427	2 120 000	1 830 000	3 950 000	51 145	4 262
1604	3	rok	ja	2	64	0,01723	2 560 000	1 340 000	3 900 000	61 760	5 147
1701	3	rok	ja	2	58	0,01561	2 320 000	1 430 000	3 750 000	55 970	4 664
1702	2	rok	ja	2	62	0,01669	2 480 000	2 505 000	4 985 000	59 830	4 986
1703	5	rok	ja	2	110	0,02961	4 400 000	3 800 000	8 200 000	106 150	8 846
1801	3	rok	ja	2	58	0,01561	2 320 000	1 530 000	3 850 000	55 970	4 664
1802	2	rok	ja	2	62	0,01669	2 480 000	2 705 000	5 185 000	59 830	4 986
1803	5	rok	ja	2	110	0,02961	4 400 000	4 350 000	8 750 000	106 150	8 846
1901	3	rok	ja	2	58	0,01561	2 320 000	1 730 000	4 050 000	55 970	4 664
1902	2	rok	ja	2	62	0,01669	2 480 000	2 905 000	5 385 000	59 830	4 986
1903	5	rok	ja	2	110	0,02961	4 400 000	4 600 000	9 000 000	106 150	8 846
<b>SUMMA</b>					<b>3 715 36</b>	<b>1,0000</b>	<b>148 600 000</b>	<b>121 170 000</b>	<b>269 770 000</b>	<b>3 584 975</b>	<b>298 748</b>

Årsavgifter

3 584 975

Hyra lokal

159 000

Hysesintäkter parkeringsplatse 1200 kr/mån/st 48 st

691 200

**4 435 175**

## I. EKONOMISK PROGNOSS / KASSAFLÖDESPROGNOS

Ränteantagande	4,32%
Amortering	0,50%
Antagen kostnadsökning/inflation	5,00%
Uppräkning av årsavgifter per år	3,00%
Uppräkning av hyresintäkter	2,00%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
----------------	----	---	---	---	---	---	---	----	----

### Resultatprognos

Årsavgifter bostad	3 585	3 693	3 803	3 917	4 035	4 156	4 818	5 585
Hyresintäkt lokal	159	162	165	169	172	176	194	214
Hyresintäkter parkeringsplatser	691	705	719	734	748	763	843	930
<b>Summa intäkter</b>	<b>4 435</b>	<b>4 560</b>	<b>4 688</b>	<b>4 820</b>	<b>4 955</b>	<b>5 095</b>	<b>5 854</b>	<b>6 730</b>
Driftskostnader	-1 621	-1 702	-1 788	-1 877	-1 971	-2 069	-2 641	-3 371
Fastighetsavgift lägenheter	0	0	0	0	0	0	0	-197
Fastighetsskatt lokal	-7	-8	-8	-8	-9	-9	-12	-15
Avskrivning	-2 678	-2 678	-2 678	-2 678	-2 678	-2 678	-2 678	-2 678
Räntekostnader	-2 382	-2 368	-2 356	-2 344	-2 332	-2 320	-2 261	-2 201
<b>Summa kostnader</b>	<b>-6 689</b>	<b>-6 756</b>	<b>-6 830</b>	<b>-6 908</b>	<b>-6 990</b>	<b>-7 077</b>	<b>-7 592</b>	<b>-8 462</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-2 254</b>	<b>-2 197</b>	<b>-2 142</b>	<b>-2 088</b>	<b>-2 035</b>	<b>-1 983</b>	<b>-1 738</b>	<b>-1 733</b>
Avsättning till underhållsfond	-149	-149	-149	-149	-149	-149	-149	-149

### Kassaflödesprognos

Summa intäkter	4 435	4 560	4 688	4 820	4 955	5 095	5 854	6 730
Summa kostnader	-6 689	-6 756	-6 830	-6 908	-6 990	-7 077	-7 592	-8 462
Återföring avskrivningar	2 678	2 678	2 678	2 678	2 678	2 678	2 678	2 678
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>425</b>	<b>482</b>	<b>536</b>	<b>590</b>	<b>643</b>	<b>696</b>	<b>941</b>	<b>945</b>
Låneamortering	-275	-275	-275	-275	-275	-551	-551	-551
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>149</b>	<b>206</b>	<b>261</b>	<b>315</b>	<b>368</b>	<b>145</b>	<b>390</b>	<b>395</b>

**J. KÄNSLIGHETSANALYS**

Antagen räntenivå 4,32%  
 Antagen kostnadsökning/inflation (snitt 5,00% per år

**Årsavgift per m<sup>2</sup>**                      År      1      2      3      4      5      6      11      16

Antagen inflationsnivå och

antagen räntenivå                                      965    994   1 024   1 054   1 086   1 119   1 297   1 503

ökning av antagen räntenivå med 1%   1 113   1 141   1 171   1 201   1 231   1 263   1 438   1 644

Ändring av årsavgift                                      15,4%   14,8%   14,3%   13,9%   13,4%   12,9%   10,9%   9,4%

Antagen inflationsnivå och

antagen räntenivå                                      965    994   1 024   1 054   1 086   1 119   1 297   1 503

ökning av antagen räntenivå med 2%   1 262   1 289   1 317   1 347   1 377   1 408   1 579   1 785

Ändring av årsavgift                                      30,7%   29,7%   28,7%   27,7%   26,8%   25,8%   21,7%   18,7%

Antagen inflationsnivå och

antagen räntenivå                                      965    994   1 024   1 054   1 086   1 119   1 297   1 503

ökning av antagen räntenivå med -1%    817    846    877    908    941    974   1 156   1 363

Ändring av årsavgift                                      -15,4%   -14,8%   -14,3%   -13,9%   -13,4%   -12,9%   -10,9%   -9,4%

Antagen räntenivå och

ökning av antagen inflationsnivå  
 med 1%      965    998   1 033   1 069   1 107   1 146   1 368   1 642

Ändring av årsavgift                                      0,0%   0,4%   0,9%   1,4%   1,9%   2,4%   5,5%   9,2%

## Följande dokument har undertecknats digitalt. Uppgifter om undertecknare och dokument

### Dokument

Intyg med bilaga ek-plan Brf  
K1 Nacka Strand.pdf

Filnamn

048f2496def737410f03f0d70d60be90b2f8896592d73472ac240397843476d47e4d  
f8892e5b2ab2340c2ba49d20aa218cc7abd9155cda0523a1517a8c831206

Kontrollsumma

### Signerat av:

Lars Anders Berg

Namn

Autentiseringsmetod: e-post  
Signeringsmetod Grandid

600806-

XXXX

SSN

22.6.2023

Datum

Kent Hugo Tommy Ahrling

Namn

Autentiseringsmetod: e-post  
Signeringsmetod Grandid

430731-

XXXX

SSN

22.6.2023

Datum

### Du kan verifiera att filen är autentisk med hjälp av länken nedan

När en process startas beräknas en stark hash(SHA-512) för alla dokument som tillhör processen. Med verifieringslänken kan du bekräfta att det dokument du har är det dokument som bifogades i processen från början.

<https://secure.corem.se/verify.cgi?link=arljqp3r6bX1ekRc2nGahVyFrIO3pHBw65r7EObhSisS4nBm>



## Intyg

Undertecknade, har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf K1 Nacka strand, org. nr. 769634-9385, och får härmed avge följande intyg.

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 över tid ska täcka driftkostnader, räntekostnader, fondavsättningar och amorteringar. 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 och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar. Föreningens anskaffningskostnad avser den slutliga kostnaden.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Med anledning av att bygglov erhållits och kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga genomgåts.

Stockholm 2023

.....  
Anders Berg  
Fastighetsjurist

.....  
Kent Ahrling  
Civilekonom

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

**Bilaga till intyg avseende ekonomisk plan för Brf K1 Nacka strand,  
org. nr. 769634-9385**

Registreringsbevis Brf K1 Nacka strand 2023-04-27,  
stadgar registrerade 2021-11-12,  
offert slutfinansiering Danske Bank 2023-03-22,  
fastighetsdatautdrag 2023-05-04,  
bygglov beslut Nacka kommun 2020-01-29 och bygglovsbeslut med startbesked 2022-09-22,  
bygg och rumsbeskrivning Dinelljohansson 2021-06-24,  
beräkning av taxeringsvärde,  
registreringsbevis K1 Nacka strand AB 2021-06-17,  
driftskostnader underlag 2023-05-16,  
avtal avseende driftuppdragsavtal,  
handling planerade servitut och GA,  
avskrivningsunderlag,  
underrättelse om avslutad förrättning Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun 2021-02-19,  
försäkringsbrev Entreprenad Trygg Hansa 2023-05-05,  
specifikation anskaffningskostnader,  
värdering lägenheter Widerlöv 2023-04-24,  
totalentreprenadavtal (ABT 06) mellan Brf K1 Nacka strand och Tobin Properties Bygg AB  
2021-10-25,  
aktieöverlåtelseavtal mellan Tobin 1 Holding AB och Brf K1 Nacka strand 2021-12-30,  
köpebrev mellan Nacka 1 AB och K1 Nacka strand AB 2021-12-29  
transportköp mellan Nacka strand AB och Brf K1 Nacka strand 2021-12-30  
avtal avseende hantering av osålda lägenheter Tobin Properties Bygg AB och Brf K1 Nacka  
strand 2023-06-02,  
delårsrapport jan-mars 2023 Corem Property Group AB,  
ÅR 2022 Corem Property Group AB,  
registreringsbevis Corem Property Group AB 2023-05-02,  
garanti slutlig kostnad Corem Property Group AB 2023-06-21.

## Följande dokument har undertecknats digitalt. Uppgifter om undertecknare och dokument

### Dokument

Ekonomisk Plan Brf K1  
Nacka Strand.pdf

Filnamn

79e37291521d2dd2585d33ecc5ddd892370287530578462088bf236c146b0b5104  
e3260ab549833874131daa25fefe20cdc5ce4b68bd3a4949ae6a0a2310bcc0

Kontrollsumma

### Signerat av:

Toni Lahdo

Namn

Autentiseringsmetod: e-post  
Signeringsmetod Grandid

770814-  
XXXX

SSN

26.6.2023

Datum

Kent Hugo Tommy Ahrling

Namn

Autentiseringsmetod: e-post  
Signeringsmetod Grandid

430731-  
XXXX

SSN

26.6.2023

Datum

Lars Anders Berg

Namn

Autentiseringsmetod: e-post  
Signeringsmetod Grandid

600806-  
XXXX

SSN

26.6.2023

Datum

Hans Svedberg

Namn

Autentiseringsmetod: e-post  
Signeringsmetod Grandid

521013-  
XXXX

SSN

27.6.2023

Datum

Åke Theblin

Namn

Autentiseringsmetod: e-post  
Signeringsmetod Grandid

610609-  
XXXX

SSN

26.6.2023

Datum

### Du kan verifiera att filen är autentisk med hjälp av länken nedan

När en process startas beräknas en stark hash(SHA-512) för alla dokument som tillhör processen. Med verifieringslänken kan du bekräfta att det dokument du har är det dokument som bifogades i processen från början.

<https://secure.corem.se/verify.cgi?link=bLAWsmN6X8tfNbAbt7wkTd7toFgerq3ddViESms1x2TPt2hZJh>

## Följande dokument har undertecknats digitalt. Uppgifter om undertecknare och dokument

### Dokument

Ek plan K1 230621.pdf

Filnamn

319e20542a970c598ca50deffe79db0e412304a4b0b53b20ab6e450278b69a2c7a0d249342ad4df00ea0d7f3ba735142cb95fce1d48ee63ef5c79607bf1ab642

Kontrollsumma

### Signerat av:

Toni Lahdo

Namn

Autentiseringsmetod: e-post  
Signeringsmetod Grandid

770814-  
XXXX

SSN

21.6.2023

Datum

Hans Svedberg

Namn

Autentiseringsmetod: e-post  
Signeringsmetod Grandid

521013-  
XXXX

SSN

21.6.2023

Datum

Åke Theblin

Namn

Autentiseringsmetod: e-post  
Signeringsmetod Grandid

610609-  
XXXX

SSN

21.6.2023

Datum

### Du kan verifiera att filen är autentisk med hjälp av länken nedan

När en process startas beräknas en stark hash(SHA-512) för alla dokument som tillhör processen. Med verifieringslänken kan du bekräfta att det dokument du har är det dokument som bifogades i processen från början.

<https://secure.corem.se/verify.cgi?link=kBpxok5g6Q5MOx3VZARTuTr66aZDP1PMaFdDSKt93MK9xY8FO3>