

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
OAKHOUSE
Nacka kommun

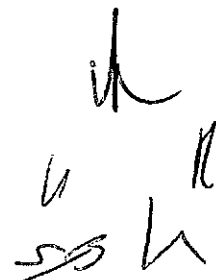
769630-9033

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
1. Allmänna förutsättningar	2
2. Beskrivning av fastigheten	3, 4
3. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
4. Finansieringsplan	5
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader	5, 6, 7
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
7. Lägenhetsförteckning	8
8. Nyckeltal	9
9. Ekonomisk prognos	10
10. Känslighetsanalys	11
11. Särskilda förhållanden	12

Bilagor

Registrerades av Bolagsverket 2018-03-07



1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Oakhouse, 769630-9033, som registrerats hos Bolagsverket 2015-10-08 har enligt de senast antagna stadgarna vilka denna ekonomiska plan tar sin utgångspunkt i till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra bostäder och kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen är ägare till fastigheten Nacka Sicklaön 202:9 och uppför på fastigheten genom totalentreprenad 67 bostadslägenheter i en huskropp. Bostadsrättsföreningen förvärvade sin fastighet genom att förvärva samtliga aktier i Nacka Sicklaön 202:9 AB. Från detta bolag förvärvades fastigheten genom en sk underprisöverlåtelse. Bolagsköpet av Nacka Sicklaön 202:9 skedde med en delvis rörlig köpeskillning. Det medför en latent skatteskuld som endast utlöses om föreningen avyttrar fastigheten. Det skattemässiga restvärdet estimeras till ca 195 mkr varav 7 mkr avser mark.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med start i mars 2018. Tillträde beräknas ske i december 2018.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 15 Bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen är registrerad för moms.

Föreningen planerar att upplåta bostadsrätt till bostadslägenhet innan den slutliga kostnaden för föreningens hus är redovisad och kommer därför söka tillstånd hos Bolagsverket.

Föreningen har ingått följande väsentliga avtal till datumet för den ekonomiska planen:

Aktieförvävsavtal avseende BTH Sicklaön 202:9 AB daterat 2016-10-13

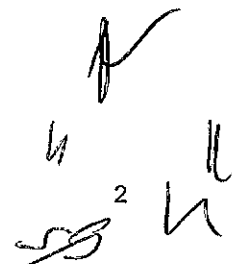
Fastighetsöverlåtelse genom transportavtal med kvittens avseende förvärv av Nacka Sicklaön 202:9 daterat 2016-10-20

Avrop om totalentreprenad med BTH Bygg AB daterat 2016-11-02

Avtal om finansiering av byggnationen daterat 2016-10-28

Hysesavtal med parkeringsoperatören Parcona daterat 2016-10-20

Avtal avseende hantering av osålda lägenheter 2016-10-06

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Nacka Sicklaön 202:9
Adress	Ektorpsvägen 1
Fastighetens areal (mark)	1 565 kvm
Bostadsarea, totalt	2 999 kvm
Byggnadsår	2018
Antal bostadslägenheter	67
Lokalarea	62 kvm
Antal lokaler	1 utöver garage
Antal p-platser	29 parkeringsplatser i garageplan, 2 markparkeringsplatser
Husens utformning	1 flerbostadshus med 7 våningar ovan gård samt garageplan

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning avseende avfallshantering där sopkassuner är placerade utomhus i nära anslutning till byggnaden.

Servitut avseende vatten och avloppsledning (Akt 0182K-2016/11.1) belastar fastigheten.

Stomme

Prefabbetongelement samt stålpelare

Takbjälklag

Uppstolpat tak med råspont

Yttertak

Plåt/ papp

Grundläggning

Platta på mark samt fundament betongpelare på berg

Balkonger/uteplatser

Vissa lägenheter har balkong, fransk balkong eller uteplats.

Fasad

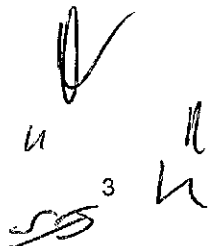
Tegel och puts

Vatten/ avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt nät

Uppvärmning

Fjärrvärme



Handwritten signature and initials, possibly 'SS' and 'H', with a checkmark above.

Ytterdörr

Säkerhetsklassad lägenhetsdörr

Fönster

3 glas

Ventilation

FX-system i fastighet. FTX-system i garage och lokal.

El

Varje lägenhet förses med individuell mätare för el

TV/tele/data

Fastigheten är ansluten till fibernät med distribution inom fastigheten till uttag i varje lägenhet

Hiss

Ja

Gemensamma utrymmen

Garageplan, cykelrum, rullstolsrum samt städtrum

Lägenhetsbeskrivning

Entré/hall	Trägolv, målade väggar och grängat tak
Kök	Kök med kyl, frys, fläkt, ugn, spishäll, mikro, diskmaskin (2-4 RoK) Kyl/frys, fläkt, kombiugn, spishäll (1 RoK) Trägolv, målade väggar och grängat tak.
Badrum	Kakel på väggar och golv, WC och dusch
Övriga rum	Trägolv, målade väggar och grängat tak
Övrigt	Samtliga lägenheter har tvättmaskin och torktumlare eller kombitvättmaskin. Samt tillgång till ett förråd.

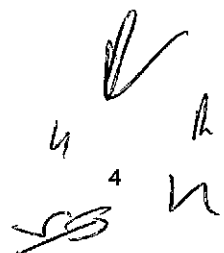
Underhållsbehov

Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov, förutom löpande underhåll, ej beräknas föreligga år 1-11. Avsättning görs till underhållsfond vilket är beskrivet under punkt 5.

Försäkring

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad

4
4
4
4



3. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Beräknad anskaffningskostnad innefattande bl. a. förvärv av aktier, fastigheten, entreprenadkostnad, projektkostnader inklusive mervärdesskatt, konsultkostnader, kreditkostnader och stämpelavgifter	252 625 000 kr
Summa anskaffningskostnad	252 625 000 kr

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån	52 000 000 kr
Insatser	159 940 000 kr
Upplåtelseavgifter	40 685 000 kr
Summa finansiering	252 625 000 kr

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnad och amortering

Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheter.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats år 1	Räntekostnad
Bottenlån	52 000 000	3 mån	1,25%	650 000 kr
Summa	52 000 000			650 000 kr
Amortering, år 1				260 000 kr
Räntekostnad, år 1				650 000 kr
Summa beräknad räntekostnad och amortering				910 000 kr

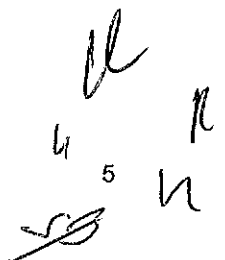
Ovanstående räntekostnad är beräknad utifrån den räntemiljö som estimeras år 1. I den ekonomiska prognosen används en långsiktig kalkylränta om 3,5 % från år 6 till 11. Då räntan estimeras vara lägre år 1-5 så innebär det att föreningen har en likviditetsreserv som delvis amorteras. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra löptider väljas än vad som anges ovan.

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att skriva av byggnadens bokförda värde på 100 år. Byggnadens andel av anskaffningsvärdekostnaden beräknas till ca 74%. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	186 942 500 kr
Avskrivningsbelopp, år 1:	1 869 425 kr

Föreningens årsavgiftsuttag täcker inte avskrivningar då dessa ej belastar föreningens likviditet.



Driftkostnader

Föreningens driftkostnader inkluderar bland annat vatten och avlopp, fastighetsel, försäkringar, förvaltning, revision, fastighetsskötsel, tv, bredband och telefoni, löpande underhåll och del i gemensamhetsanläggning avseende avfallshandling. Driftkostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Samtliga kostnader inkluderar av försiktighetskäl mervärdesskatt. Sannolikt kommer föreningen dock kunna göra avdrag för mervärdesskatten avseende lokal och garageytorna.

Teknisk förvaltning	61 875 kr
Ekonomisk förvaltning	80 813 kr
Arvode till styrelse och revisor	47 500 kr
Föreningens administration	14 995 kr
Vattenförbrukning	195 533 kr
Uppvärmning	116 607 kr
Fastighetsel	131 694 kr
Mark- och trädgårdsskötsel	18 000 kr
Löpande underhåll	79 980 kr
Städning	22 500 kr
Årsavgift bilpool	82 490 kr
Försäkringar	40 393 kr
Tv, bredband och telefoni	108 540 kr
Andel gemensamhetsanläggning	75 930 kr
Summa driftkostnader	1 076 850 kr

Bostadsrättshavaren ansvarar för/tecknar eget avtal med leverantör avseende:

- Telefoni och tv-kanaler utöver grundpaketet
- Hushållsel
- Hemförsäkring

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs, men beräknas uppgå till:	65 572 000 kr
Varav:	
Bostäder	62 200 000 kr
varav mark bostäder	17 200 000 kr
varav byggnader	45 000 000 kr
Lokaler	3 372 000 kr
varav mark lokaler	105 000 kr
varav byggnad butikslokal	915 000 kr
varav byggnad garage	2 352 000 kr

Småhus, bostadshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriad från kommunal fastighetsskatt i 15 år. Statligt fastighetsskatt utgår med 1,0 procent av taxeringsvärdet för alla byggnadsenheter med lokaler och tillhörande tomtmark.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt **33 720 kr**

[Handwritten signature and initials]

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till yttre fond ske årligen enligt antagen underhållsplan. Innan underhållsplan antagits görs avsättning enligt ekonomisk plan. Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga, utöver löpande underhåll, under år 1-11. Styrelsen har beslutat avsätta ett belopp om 30 kronor per bostadsarea per år till fond för yttre underhåll i avvaktan på att underhållsplan upprättas.

Summa fondavsättning, år 1 89 970 kr

SUMMA ÅRLIGA KOSTNADER (EXKLUSIVE AVSKRIVNINGAR) **2 110 540 kr**

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgift bostäder	2 234 255 kr
Beräknad årshyra parkeringsoperatör, exklusive mervärdesskatt*	332 640 kr
Årshyra lokaler	148 800 kr
Utfakturering av fastighetsskatt, lokalen	10 200 kr
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	2 725 895 kr

* Beräknad månadshyra per parkeringsplats 1,100 kr exklusive mervärdesskatt

h
u *u*
7
SS *h*

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

I nedan lägenhetsförteckning redovisas bland annat lägenhetsarea, andelstal årsavgift, insats, upplåtelseavgift och årsavgift.

Lägenhetsnummer	Försljningsnummer	Bostadsarea ca (m ²)	Antal rum	Balkong	Andelstal årsavgift %	Våningsplan	Insats + upplåtelseavgift	Insats	Upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift
2:1001	1001	43	2	-	1,434%	2	2 700 000	2 120 000	580 000	32 035	2 670
2:1002	1002	88	4	Uteplats	2,934%	2	4 900 000	3 920 000	980 000	65 560	5 463
2:1003	1003	28	1	Uteplats	0,934%	1	2 450 000	1 960 000	490 000	20 860	1 738
2:1004	1004	28	1	Uteplats	0,934%	2	2 450 000	1 960 000	490 000	20 860	1 738
2:1005	1005	28	1	Uteplats	0,934%	2	2 450 000	1 960 000	490 000	20 860	1 738
2:1006	1006	28	1	Uteplats	0,934%	2	2 450 000	1 960 000	490 000	20 860	1 738
2:1007	1007	55	2-3	Uteplats	1,834%	2	3 650 000	2 920 000	730 000	40 975	3 415
2:1008	1008	72	3	Uteplats	2,401%	2	3 975 000	3 180 000	795 000	53 640	4 470
2:1009	1009	43	2	-	1,434%	2	2 700 000	2 120 000	580 000	32 035	2 670
3:1001	1101	44	2	Balkong	1,467%	3	2 850 000	2 240 000	610 000	32 780	2 732
3:1002	1102	88	4	Balkong	2,934%	3	4 800 000	3 760 000	1 040 000	65 560	5 463
3:1003	1103	28	1	Balkong	0,934%	3	2 200 000	1 760 000	440 000	20 860	1 738
3:1004	1104	28	1	Balkong	0,934%	3	2 200 000	1 760 000	440 000	20 860	1 738
3:1005	1105	28	1	Balkong	0,934%	3	2 200 000	1 760 000	440 000	20 860	1 738
3:1006	1106	28	1	Balkong	0,934%	3	2 200 000	1 760 000	440 000	20 860	1 738
3:1007	1107	28	1	Balkong	0,934%	3	2 200 000	1 760 000	440 000	20 860	1 738
3:1008	1108	55	2-3	Balkong	1,834%	3	3 325 000	2 660 000	665 000	40 975	3 415
3:1009	1109	80	4	Balkong	2,668%	3	4 475 000	3 500 000	975 000	59 600	4 967
3:1010	1110	44	2	Balkong	1,467%	3	2 850 000	2 240 000	610 000	32 780	2 732
4:1001	1201	44	2	Balkong	1,467%	4	2 900 000	2 280 000	620 000	32 780	2 732
4:1002	1202	88	4	Balkong	2,934%	4	4 775 000	3 820 000	955 000	65 560	5 463
4:1003	1203	28	1	-	0,934%	4	2 150 000	1 720 000	430 000	20 860	1 738
4:1004	1204	28	1	Balkong	0,934%	4	2 250 000	1 800 000	450 000	20 860	1 738
4:1005	1205	28	1	Balkong	0,934%	4	2 250 000	1 800 000	450 000	20 860	1 738
4:1006	1206	28	1	Balkong	0,934%	4	2 250 000	1 800 000	450 000	20 860	1 738
4:1007	1207	28	1	Balkong	0,934%	4	2 250 000	1 800 000	450 000	20 860	1 738
4:1008	1208	55	2-3	Balkong	1,834%	4	3 375 000	2 700 000	675 000	40 975	3 415
4:1009	1209	80	4	Balkong	2,668%	4	4 450 000	3 560 000	890 000	59 600	4 967
4:1010	1210	44	2	Balkong	1,467%	4	2 900 000	2 280 000	620 000	32 780	2 732
5:1001	1301	44	2	Balkong	1,467%	5	2 975 000	2 320 000	655 000	32 780	2 732
5:1002	1302	88	4	Balkong	2,934%	5	4 850 000	3 880 000	970 000	65 560	5 463
5:1003	1303	28	1	-	0,934%	5	2 200 000	1 760 000	440 000	20 860	1 738
5:1004	1304	28	1	-	0,934%	5	2 200 000	1 760 000	440 000	20 860	1 738
5:1005	1305	28	1	Balkong	0,934%	5	2 300 000	1 840 000	460 000	20 860	1 738
5:1006	1306	28	1	Balkong	0,934%	5	2 300 000	1 840 000	460 000	20 860	1 738
5:1007	1307	28	1	Balkong	0,934%	5	2 300 000	1 840 000	460 000	20 860	1 738
5:1008	1308	55	2-3	Balkong	1,834%	5	3 425 000	2 740 000	685 000	40 975	3 415
5:1009	1309	80	4	Balkong	2,668%	5	4 525 000	3 620 000	905 000	59 600	4 967
5:1010	1310	44	2	Balkong	1,467%	5	2 975 000	2 320 000	655 000	32 780	2 732
6:1001	1401	44	2	Balkong	1,467%	6	2 950 000	2 360 000	590 000	32 780	2 732
6:1002	1402	88	4	Balkong	2,934%	6	4 925 000	3 940 000	985 000	65 560	5 463
6:1003	1403	28	1	-	0,934%	6	2 250 000	1 800 000	450 000	20 860	1 738
6:1004	1404	28	1	-	0,934%	6	2 250 000	1 800 000	450 000	20 860	1 738
6:1005	1405	28	1	-	0,934%	6	2 250 000	1 800 000	450 000	20 860	1 738
6:1006	1406	28	1	Balkong	0,934%	6	2 350 000	1 880 000	470 000	20 860	1 738
6:1007	1407	28	1	Balkong	0,934%	6	2 350 000	1 880 000	470 000	20 860	1 738
6:1008	1408	55	2-3	Balkong	1,834%	6	3 475 000	2 780 000	695 000	40 975	3 415
6:1009	1409	80	4	Balkong	2,668%	6	4 600 000	3 680 000	920 000	59 600	4 967
6:1010	1410	44	2	Balkong	1,467%	6	2 950 000	2 360 000	590 000	32 780	2 732
7:1001	1501	47	2	-	1,567%	7	2 825 000	2 240 000	585 000	35 015	2 918
7:1002	1502	88	4	Balkong	2,934%	7	5 000 000	4 000 000	1 000 000	65 560	5 463
7:1003	1503	28	1	-	0,934%	7	2 300 000	1 840 000	460 000	20 860	1 738
7:1004	1504	28	1	-	0,934%	7	2 300 000	1 840 000	460 000	20 860	1 738
7:1005	1505	28	1	-	0,934%	7	2 300 000	1 840 000	460 000	20 860	1 738
7:1006	1506	28	1	-	0,934%	7	2 300 000	1 840 000	460 000	20 860	1 738
7:1007	1507	28	1	Balkong	0,934%	7	2 400 000	1 920 000	480 000	20 860	1 738
7:1008	1508	55	2-3	Balkong	1,834%	7	3 525 000	2 820 000	705 000	40 975	3 415
7:1009	1509	47	2	-	1,567%	7	2 825 000	2 240 000	585 000	35 015	2 918
8:1001	1601	47	2	-	1,567%	8	2 900 000	2 320 000	580 000	35 015	2 918
8:1002	1602	88	4	Balkong	2,934%	8	5 200 000	4 160 000	1 040 000	65 560	5 463
8:1003	1603	28	1	-	0,934%	8	2 375 000	1 900 000	475 000	20 860	1 738
8:1004	1604	28	1	-	0,934%	8	2 375 000	1 900 000	475 000	20 860	1 738
8:1005	1605	28	1	-	0,934%	8	2 375 000	1 900 000	475 000	20 860	1 738
8:1006	1606	28	1	-	0,934%	8	2 375 000	1 900 000	475 000	20 860	1 738
8:1007	1607	28	1	-	0,934%	8	2 375 000	1 900 000	475 000	20 860	1 738
8:1008	1608	55	2-3	Balkong	1,834%	8	3 650 000	2 920 000	730 000	40 975	3 415
8:1009	1609	75	3	-	2,501%	8	4 250 000	3 400 000	850 000	55 875	4 656
Summa		2 999			100,000%		200 625 000	159 940 000	40 685 000	2 234 255	186 188

Andelstalen är beräknade utifrån boarea i förhållande till total boarea. Insatserna är efter en marknadsvärdebedömning.

Handwritten signature and initials

8. Nyckeltal för BOA avser kr/ kvm i genomsnitt

Anskaffningsvärde kronor per kvadratmeter bruttoarea	59 232
Anskaffningsvärde kronor per kvadratmeter (BOA + LOA)	82 530
Lån kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea, år 1	17 339
Årsavgift kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea, år 1	745
Hysesintäkter per kvadratmeter uthyrd area (LOA exklusive garage)	2400
Kassaflöde kronor per kvadratmeter total lägenhetsarea (BOA+LOA)	230
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar per kvadratmeter bruttoarea total lägenhetsarea	653
Insatser och upplåtelseavgifter kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea, år 1	66 897
Driftkostnader kronor per kvadratmeter upplåten lägenhetsarea + uthyrd lägenhetsarea, år 1 (BOA+LOA)	352

Upplåten eller uthyrd lägenhetsarea omfattar boarea (BOA) och lokalarea (LOA).

Handwritten signature and initials:
K
i, h k
SS

9. EKONOMISK PROGNOS

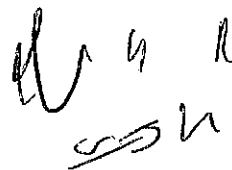
Löpande penningvärdet (SEK)	Not	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Årsavgift, bas kr/kvm		745	760	775	791	806	823	839	856	873	889	906
FÖRENINGENS IN- OCH UTBETALNINGAR												
Inbetalningar	1	2 234 255	2 278 940	2 324 519	2 371 009	2 418 429	2 466 798	2 516 134	2 566 457	2 617 786	2 670 142	2 723 544
Årsavgift		332 640	339 293	346 079	353 000	360 060	367 261	374 607	382 099	389 741	397 536	405 486
Beräknad årsnyra parkering		148 800	151 776	154 812	157 908	161 066	164 287	167 573	170 924	174 343	177 830	181 386
Årsnyra lokaler		10 200	30 404	10 612	10 824	11 041	11 262	11 487	11 717	11 951	12 190	12 434
Utfakturering av fastighetsskatt, lokalerna												
Summa inbetalningar		2 725 895	2 780 413	2 836 021	2 892 742	2 950 596	3 009 698	3 069 801	3 131 197	3 193 820	3 257 697	3 322 851
Utbetalningar		650 000	646 750	772 200	896 350	1 019 200	1 174 900	1 756 300	1 738 100	1 719 900	1 701 700	1 683 500
Räntor		260 000	260 000	260 000	260 000	260 000	260 000	260 000	260 000	260 000	260 000	260 000
Amorteringar		1 076 850	1 098 387	1 170 355	1 142 762	1 165 618	1 188 930	1 212 708	1 236 963	1 261 702	1 286 996	1 312 675
Driftskostnader		33 720	34 394	35 082	35 784	36 500	37 230	37 974	38 734	39 508	40 299	41 104
Fastighetsskatt		2 020 570	2 039 532	2 187 637	2 334 896	2 481 317	2 628 659	2 776 084	2 923 536	3 071 110	3 218 704	3 366 319
Summa utbetalningar		2 020 570	2 039 532	2 187 637	2 334 896	2 481 317	2 628 659	2 776 084	2 923 536	3 071 110	3 218 704	3 366 319
Fond för yttre underhåll		89 970	91 769	93 605	95 477	97 386	99 334	101 321	103 347	105 414	107 522	109 673
Likvida medel, ackumulerat	2	705 325	1 446 206	2 094 589	2 652 435	3 121 714	3 610 663	4 119 584	4 638 481	5 167 395	5 706 317	6 255 248
Not 1: Antagen inflationsskatt och värdepappersfaktor av årsavgifter, övriga indikatorer samt driftskostnader är 2% per år. Not 2: Saldo likvida medel inklusive avsättning till fond för yttre underhåll under förutsättning att de likvida medlen inte behövs baserat på exempelvis underhåll.												
FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER												
Intäkter		2 234 255	2 278 940	2 324 519	2 371 009	2 418 429	2 466 798	2 516 134	2 566 457	2 617 786	2 670 142	2 723 544
Årsavgifter		332 640	339 293	346 079	353 000	360 060	367 261	374 607	382 099	389 741	397 536	405 486
Beräknad årsnyra parkering		148 800	151 776	154 812	157 908	161 066	164 287	167 573	170 924	174 343	177 830	181 386
Årsnyra lokaler		10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	11 262	11 487	11 717	11 951	12 190	12 434
Utfakturering av fastighetsskatt, lokalerna		2 725 895	2 780 413	2 836 021	2 892 742	2 950 596	3 009 698	3 069 801	3 131 197	3 193 820	3 257 697	3 322 851
Summa intäkter		2 234 255	2 278 940	2 324 519	2 371 009	2 418 429	2 466 798	2 516 134	2 566 457	2 617 786	2 670 142	2 723 544
Kostnader		650 000	646 750	772 200	896 350	1 019 200	1 174 900	1 756 300	1 738 100	1 719 900	1 701 700	1 683 500
Ränta		1 869 425	1 869 425	1 869 425	1 869 425	1 869 425	1 869 425	1 869 425	1 869 425	1 869 425	1 869 425	1 869 425
Aukrivningar		1 076 850	1 098 387	1 120 355	1 142 762	1 165 618	1 188 930	1 212 708	1 236 963	1 261 702	1 286 996	1 312 675
Driftskostnader		33 720	34 394	35 082	35 784	36 500	37 230	37 974	38 734	39 508	40 299	41 104
Fastighetsskatt		3 629 995	3 648 957	3 797 062	3 944 321	4 090 742	4 237 163	4 383 604	4 529 045	4 674 486	4 819 927	4 965 368
Summa kostnader		3 629 995	3 648 957	3 797 062	3 944 321	4 090 742	4 237 163	4 383 604	4 529 045	4 674 486	4 819 927	4 965 368
Beräknat resultat	3	-504 100	-868 544	-961 041	-1 051 580	-1 140 146	-1 860 476	-1 806 607	-1 752 025	-1 696 715	-1 640 663	-1 583 853
Not 3: Effektivt resultat utifrån en rak avskrivningsplan förväntas bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas starkt inte.												
FÖRENINGENS ÅRSAVGIFTSUTTAG												
Erforderlig nivå på årsavgifter för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll		1 618 900	1 629 828	1 769 740	1 908 641	2 046 537	2 184 433	2 322 329	2 460 225	2 598 121	2 736 017	2 873 913
Årsavgifter, totalt		540	543	580	636	682	738	794	850	906	962	1 018
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)												
Erforderlig nivå på årsavgifter för att täcka föreningens kostnader (inklusive avskrivningar som amorteras i sin helhet)		3 138 355	3 128 116	3 257 519	3 389 874	3 521 187	4 261 844	4 257 311	4 252 052	4 246 071	4 240 094	4 234 117
Årsavgifter, totalt		1 046	1 042	1 086	1 130	1 174	1 218	1 262	1 306	1 350	1 394	1 438
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)												
FÖRENINGENS ÅRSAVGIFTSUTTAG												
Räntesats (genomsnitt)		1,25%	1,25%	1,50%	1,75%	2,00%	2,50%	3,00%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Inflation		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsräntesats (ef. bilareal)		2,99%	2,99%	2,99%	2,99%	2,99%	2,99%	2,99%	2,99%	2,99%	2,99%	2,99%

År 16 kommer föreningen inte längre att vara undantagen från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder. Med nuvarande regler beräknas då den högsta av 0,3% av taxeringsvärdet och tabellbeloppet 1,315 kr per lägenhet. Om föreningen nyttjar tabellbeloppet skulle det innebära att fastighetsavgiften blir 86,105 kr per år, vilket motsvarar en avgiftsnivå om ca 29 kr per kvm bostadsyta per år.

SK

10. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Enligt ekonomisk prognos	2 234 255	2 278 940	2 324 519	2 371 009	2 418 429	2 466 798	2 723 544
Årsavgifter, totalt	745	760	775	791	806	823	908
Årsavgift, kr/kvm							
Enligt ekonomisk prognos men räntesats +1%	2 754 255	2 796 340	2 839 319	2 883 209	2 928 029	2 973 798	3 204 544
Årsavgifter, totalt	918	932	947	961	976	992	1 069
Årsavgift, kr/kvm							
Enligt ekonomisk prognos men räntesats +2%	3 274 255	3 313 740	3 354 119	3 395 409	3 437 629	3 480 798	3 685 544
Årsavgifter, totalt	1 092	1 105	1 118	1 132	1 146	1 161	1 229
Årsavgift, kr/kvm							
Enligt ekonomisk prognos men inflation +1%	2 240 444	2 285 253	2 330 958	2 377 577	2 425 129	2 473 632	2 731 089
Årsavgifter, totalt	747	762	777	793	809	825	911
Årsavgift, kr/kvm							
Enligt ekonomisk prognos men inflation +2%	2 246 634	2 291 566	2 337 398	2 384 146	2 431 828	2 480 465	2 736 634
Årsavgifter, totalt	749	764	779	795	811	827	913
Årsavgift, kr/kvm							



 SSN

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bostadsrättshavare ska betala insats och upplåtelseavgift. Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenhetens andelstal.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

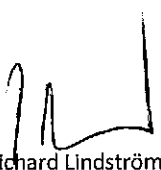
Inflyttning i lägenheterna kan ske innan fastigheten i sin helhet är helt färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

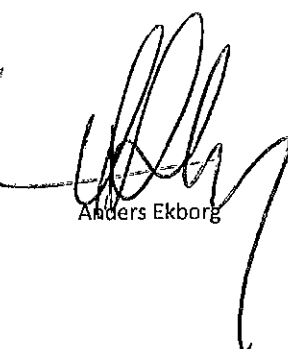

I denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående föreningens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för ekonomiska planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Stockholm den 2 mars 2018

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OAKHOUSE



Richard Lindström



Staffan Larsson

Anders Ekborg

INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förevarande ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Oakhouse, org.nummer 769630-9033, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Som underlag för bedömningen av planen har handlingar genomgått enligt bilagda förteckning.

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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


Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med hänsyn till tillgängliga handlingar och telefonsamtal 2018-03-02 med kontrollansavrige.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm 2018-03-02


Sören Birkeland

Stockholm 2018-03-02


Kjell Karlsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg enligt bostadsrättslagen angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar.

Bilaga till granskningsintyg dat 2018-03-02 för Brf Oakhouse

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2017-10-06
Registeringsbevis	2017-10-31
Kreditoffert Danske Bank	2018-01-19
Utdrag från fastighetsregistret	2018-02-21
Beräkning av taxeringsvärdet	2018-02-13
Fastighetsöverlåtelseavtal	2016-10-06
Andelsöverlåtelseavtal	2016-10-13
Underlag för GA ansökan	2016-09-19
Entreprenadavtal	2016-06-01
Tilläggsavtal	2016-11-02
Ritningar och situationsplan, bygglovshandlingar	2016-04-12
Tidplan	2017-12-22
Beslut om bygglov	2016-06-29
Startbesked	2016-09-06
Bekräftelse från BTH Bygg AB ang. teknisk beskrivning	2018-03-01
Email med signerad sida från entreprenör	2018-03-02
Avtal om byggnadskreditiv	2016-10-28
Avtal med Parkona	2016-10-20
Protokoll från arbetsplatsbesök av Nacka kommun	2018-01-18
Beskrivning GA anläggning	2016-09-19

2018030605337

