

2017100204835

EKONOMISK PLAN

2017-09-27

FÖR

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

**SJÖHUSET MARINSTADEN**

NACKA KOMMUN

ORGANISATIONSNUMMER 769631-3001

## Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Sjöhuset Marinstaden

### INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
  - 2.1 Fastighetens beteckning
  - 2.2 Bostadslägenheternas antal, typ och area
  - 2.3 Gemensamma anordningar
  - 2.4 Gemensamma utrymmen
  - 2.5 Servitut och ledningsrätt
  - 2.6 Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter
  - 2.7 Kortfattade byggnadsbeskrivning
  - 2.8 Kortfattad lägenhetsbeskrivning
  - 2.9 Försäkringar
  - 2.10 Taxeringsvärde
3. Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning
4. Anskaffningskostnad och finansieringsplan för fastigheten
  - 4.1 Beräknad kostnad för föreningens förvärv av fastigheten
5. Fastighetens underhållsbehov
6. Finansieringsplan
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader
  - 7.1 Kapitalkostnader
  - 7.2 Driftskostnader
  - 7.3 Fastighetsavgift/fastighetsskatt
  - 7.4 Avsättning i enlighet med föreningens stadgar
  - 7.5 Beräkning av föreningens årliga intäkter
8. Lägenhetsförteckning
9. Nyckeltal
10. Ekonomisk prognos
11. Känslighetsanalys
12. Särskilda förhållanden

2017100204836

## 1. BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS FIRMA OCH ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sjöhuset Marinstaden med org.nr. 769631-3001, som registrerats hos Bolagsverket 2015-12-03, har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Nacka Sicklaön 13:1 genom köp den 11 mars 2016, fastigheterna Nacka Sicklaön 13:125 och 13:126 genom köp den 1 april 2016 samt fastigheten Nacka Sicklaön 13:127 genom köp av samtliga aktier i Marinstaden Bil & Marin AB (org nr 556994-8663) den 31 mars 2016.

Fastigheten Nacka Sicklaön 13:127 har därefter sammanlagts med Nacka Sicklaön 13:125. Bostadsrättsföreningen äger således, efter genomförd fastighetsbildningsåtgärd, tre fastigheter med lagfart.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis i området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelse av fastighet ur Marinstaden Bil & Marin AB inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst.

Nybyggnad av en byggnad i fem-nio våningar innehållande 48 lägenheter samt två garageplan påbörjades i augusti 2016 på fastigheten Sicklaön 13:125 i Nacka. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i oktober 2017.

Inflyttning beräknas ske under februari-mars 2018.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av ED Bygg Sverige AB, har tecknats entreprenadkontrakt daterat 2016-08-02.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § Bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Handelsbanken.

Avtal har tecknats mellan Marinstaden Fastighets AB och Bostadsrättsföreningen Sjöhuset Marinstaden där Marinstaden Fastighets AB åtar sig att förvärva ej upplåtna samt eventuellt avsågda bostadsrättslägenheter.

2017100204838

**2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

**2.1 Fastighetens beteckning och areal m. m.**

Beteckning: Nacka Sicklaön 13:1, 13:125, 13:126  
 Byggnadens adress: Marinstadsvägen 3, 5 och 7  
 Kommun: Nacka  
 Upplåtelseform: Äganderätt  
 Areal: Sicklaön 13:1 26 327 kvm  
 Sicklaön 13:125 5 240 kvm  
 Sicklaön 13:126 918 kvm  
 Byggnadens utformning: Lamellhus i fem-nio plan inkl två garageplan  
 Byggnadsår: 2016-2018

**2.2 Bostadslägenheternas antal, typ och area**

Bostadshuset kommer att inrymma 48 lägenheter fördelade enligt nedan:

Bostäder:	Typ A	3 st	3-4 rok	BOA ca 114 kvm
	Typ B	6 st	2 rok	BOA ca 50 kvm
	Typ C	4 st	3 rok	BOA ca 89 kvm
	Typ D	9 st	4 rok	BOA ca 115 kvm
	Typ E	9 st	3 rok	BOA ca 76 kvm
	Typ F	5 st	3-4 rok	BOA ca 99 kvm
	Typ G	5 st	4 rok	BOA ca 115 kvm
	Typ H	1 st	4 rok	BOA ca 146 kvm
	Typ I	2 st	4 rok	BOA ca 112 kvm
	Typ J	1 st	5-6 rok	BOA ca 231 kvm
	Typ K	1 st	3 rok	BOA ca 114 kvm
	Typ L	1 st	3 rok	BOA ca 120 kvm
	Typ M	1 st	3 rok	BOA ca 120 kvm
	<b>Totalt</b>	<b>48 st</b>		<b>BOA ca 4 742 kvm</b>

**2.3 Gemensamma anordningar**

Byggnaden värms med bergvärme med undercentral i plan 0.  
 Byggnaden har tre hissar.  
 Centralanläggning för fiberanslutning avseende TV, telefoni och bredband har dragits in.

**2.4 Gemensamma utrymmen**

Garage med 82 st platser  
 Brygganläggning med y-bommar  
 1 st undercentral  
 1 st elcentral

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*

## 2.5 Servitut och ledningsrätt

Nacka Sicklaön 13:1 och 13:125 belastas av servitut beträffande ledningsrätter för VA och el samt avseende parkeringsplatser och vattenområden i enlighet med bilagda fastighetsdata utdrag.

## 2.6 Gemensamhetsanläggning och samfällighet

Föreningens fastigheter är del i gemensamhetsanläggningen Sicklaön GA77, vilken omfattar ledningar för VA samt fiberdragning.

Gemensamhetsanläggning kommer att tillskapas avseende sophantering och lekplats.

## 2.7 Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Mellanbjälklag/stomme:	Betong
Ytterväggar:	Regeilverk av stål och trä
Lägenhetskiljande väggar:	Betong
Innerväggar, bärande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Reglade gipsväggar
Trapphus:	Trä st
Yttertak:	Papp och takkrön i plåt
Fönster och fönsterdörrar:	Trä/aluminium
Portar/dörrar:	Trä st entréportar, övriga allmänna dörrar i stål. Lägenhetsdörrar i stål.
Fasader:	Träpanel
Hissar:	Trä st
Balkonger:	Beläggning av betong, balkongräcken av lättmetall och glas
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluftsaggregat (FTX) med värmeåtervinning
Värme:	Bergvärme, vattenburet system med radiatorer och golvvärme
Övrigt:	Centralanläggning för fiberanslutning avseende TV, telefoni och bredband
Lägenhetsförråd:	Finns separat till varje lägenhet i garageplan och på plan 8

## 2.8 Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall/passage	Granitkeramik/ ekparkett	Ljusgråmålade	Vitmålat	
Vardagsrum	Ekparkett	Ljusgråmålade	Vitmålat	Fönsterbänk i kalksten
Kök	Ekparkett	Ljusgråmålade	Vitmålat	Köksinredning och vitvaror
Sovrum	Ekparkett	Ljusgråmålade	Vitmålat	Garderobsskåp
WC/badrum	Granitkeramik	Granitkeramik	Gråmålat	Tvättmaskin, torktumlare
Klädkammare	Ekparkett	Ljusgråmålade	Vitmålat	Hyllplan med klädstång

## 2.9 Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att huset är fullvärdesförsäkrat.

## 2.10 Taxeringsvärde

Fastigheten saknar vid denna plans upprättande taxeringsvärde. Nedan angivna taxeringsvärde har beräknats med hänsyn till Skatteverkets anvisning för beräkning av taxeringsvärde för hyreshus 2016-2018. Vid beräkning har värdeområde 0182291 använts. Fastighetens taxeringsvärde fastställs slutligen av Skatteverket efter att fastighetstaxering har genomförts.

Beräknat taxeringsvärde avseende mark och byggnad är:

	Bostad	Lokal (garage)	Total
Mark	30 000 000 kr	6 200 000 kr	36 200 000 kr
Byggnad	80 000 000 kr	4 601 000 kr	84 601 000 kr
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>110 000 000 kr</b>	<b>10 801 000 kr</b>	<b>120 801 000 kr</b>

## 3. TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under oktober 2017.

Inflyttning beräknas ske under februari-mars 2018.

## 4. ANSKAFFNINGSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN FÖR FASTIGHETEN

### 4.1 Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Beräknad anskaffningskostnad för aktier/fastighet inklusive stämpelavgifter anslutningsavgifter och entreprenadkostnad för byggnation av föreningens hus och markanläggningar inklusive mervärdesskatt m. m.

**Summa beräknad anskaffningskostnad** **431 800 000 kr**

## 5. FASTIGHETENS UNDERHÅLLSBEHOV

Byggnaden nyproduceras och färdigställs under första kvartalet 2018. Inget underhållsbehov, utöver normalt löpande underhåll, bedöms föreligga under kommande elvaårsperiod.

För framtida periodiskt fastighetsunderhåll gör bostadsrättsföreningen en årlig avsättning. Föreningen är även skyldig att upprätta en underhållsplan för att säkerställa byggnadens underhållsbehov.

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*

2017100204841

**6. FINANSIERINGSPLAN**

Insatser och upplåtelseavgifter 1)	342 300 000 kr
Banklån 2)	89 500 000 kr
<b>Summa finansiering</b>	<b>431 800 000 kr</b>

- 1) Insatserna och upplåtelseavgifternas fördelning framgår av lägenhetsförteckning i punkt 8
- 2) Banklånens fördelning framgår av sammanställning nedan

Lån bindningstid	kronor	Ränta procent	kronor	Amortering kronor	Summa kronor
1 år	19 500 000	1,45	282 750	97 500	380 250
3 år	20 000 000	1,45	290 000	100 000	390 000
5 år	50 000 000	1,73	865 000	250 000	1 115 000
Räntereserv			440 750		440 750
<b>Summa år 1</b>	<b>89 500 000</b>	<b>2,10</b>	<b>1 878 500</b>	<b>447 500</b>	<b>2 326 000</b>

Säkerhet för banklån utgörs av pantbrev i fastigheterna.

Räntekostnaden är beräknad enligt indikativt offert från Handelsbanken daterad 2017-09-11.

Amorteringen är beräknad med 0,50% per år.

Föreningens lån kan dock komma att delas upp och fördelas över andra bindningstider än de som anges ovan.

**7. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER**

**7.1 Kapitalkostnader**

Bedömda kapitalkostnader år 1:

Räntekostnader, inkl räntereserv	1 878 500
Amortering	447 500

**Summa kapitalkostnader** **2 326 000 kr**

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Föreningen bedöms för redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:		302 260 000
Avskrivningsbelopp:	1,0%/år	3 022 600

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivning till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen

kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Planenlig avskrivning 3 022 600 kr

## 7.2 Driftskostnader

Bedömda driftskostnader år 1:

Kostnad	kr	kr/kvm
Fastighetsel	55 000	12
Uppvärmning	365 000	77
Vatten och avlopp	250 000	53
Sopor	61 000	13
Försäkringspremier	72 000	15
TV/bredband	65 000	14
Ekonomisk och teknisk förvaltning	144 000	30
Städning och snöröjning	85 000	18
Reparationer	165 000	35
Styrelsearvode och revision	50 000	11
Reserv och övrigt	93 000	20
<b>Summa/genomsnitt driftskostnader</b>	<b>1 405 000</b>	<b>296</b>

Driftkostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre. Driftkostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Föreningens driftskostnader inkluderar bland annat fastighetsel för gemensamma ytor, uppvärmning, vatten och avlopp, sophämtning, ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsförsäkring inkl sk bostadsrättstillägg.

### Uppvärmning och el

Uppvärmning, som sker genom bergvärmeanläggning, ingår i ovan bedömda årskostnad, men varje bostadsrättshavare har eget abonnemang för egen förbrukad el (sk hushållsel).

### TV/bredband

Föreningen tillhandahåller bredbandsuppkoppling jämte basutbud av TV. Bostadsrättshavaren tecknar eget abonnemang avseende telefonabonnemang, snabbare bredbandsuppkoppling, ytterligare kanaler och andra tilläggstjänster.

### Vatten och avlopp

Föreningen bär inom driftkostnaderna ovan avgifterna för vatten och avlopp.

**Summa driftskostnader**

**1 405 000 kr**

*Handwritten mark*



**7.3 Fastighetsavgift och fastighetsskatt**

Nyproducerade bostäder (tillämpas på byggnader med värdeår 2012 eller senare) är befriade från fastighetsavgift de 15 första åren. Efter genomförd fastighetstaxering beräknas föreningens byggnad få värdeår 2017 eller senare. Fastighetsskatt utgår på lokaler med 1,0% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt har beräknats enligt följande:

Fastighetsavgift	48 lgh * 0 kr	0 kr
Fastighetsskatt	10 801 000 kr * 1,0%	108 010 kr

**Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt 108 010 kr**

**7.4 Avsättning i enlighet med föreningens stadgar**

Avsättning till yttre underhållsfond skall enligt föreningens stadgar ske enligt underhållsplan. Eftersom byggnaden på fastigheten är nyproducerad förväntas inget yttre underhåll uppstå inom de närmaste 11 åren. Avsättning under föreningens första 11 år skall därför ske med 150 000 kr per år och därefter enligt av föreningen upprättad underhållsplan.

**Summa fond för yttre underhåll 150 000 kr**

**SUMMA FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, exklusive avskrivningar 3 989 010 kr**

**7.5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

Årsavgifter	3 007 877 kr
Uthyrning av båtplatser	300 000 kr
<u>Uthyrning av garage-/parkeringsplatser</u>	<u>684 000 kr</u>

**SUMMA FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER 3 991 877 kr**

Då avskrivningar ej är en likviditetspåverkande post kommer dessa ej att täckas av föreningens årsavgifter.

8. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Vån plan	Storlek (rum)	Yta (kvm)	Årsavgift kr/år	Insats kr	Upplåtelseavg kr	Andelstal %
1201	2	4	115	69 393	5 880 000	1 470 000	2,3070%
1202	2	3	76	53 307	4 200 000	1 050 000	1,7722%
1203	2	4	115	69 393	6 920 000	1 730 000	2,3070%
1301	3	4	115	69 393	5 840 000	1 460 000	2,3070%
1302	3	3	76	53 307	4 160 000	1 040 000	1,7722%
1303	3	4	115	69 393	6 880 000	1 720 000	2,3070%
1401	4	4	115	69 393	6 000 000	1 500 000	2,3070%
1402	4	3	76	53 307	4 320 000	1 080 000	1,7722%
1403	4	4	115	69 393	7 040 000	1 760 000	2,3070%
1501	5	4	115	69 393	6 200 000	1 550 000	2,3070%
1502	5	3	76	53 307	4 480 000	1 120 000	1,7722%
1503	5	4	115	69 393	7 240 000	1 810 000	2,3070%
1601	6	4	115	69 393	6 400 000	1 600 000	2,3070%
1602	6	3	76	53 307	4 640 000	1 160 000	1,7722%
1603	6	4	115	69 393	7 440 000	1 860 000	2,3070%
1701	7	4	112	68 123	7 800 000	1 950 000	2,2648%
1702	7	5-6	231	118 923	12 720 000	3 180 000	3,9537%
2201	2	4	115	69 393	5 880 000	1 470 000	2,3070%
2202	2	3	76	53 307	4 200 000	1 050 000	1,7722%
2203	2	3-4	99	63 043	5 160 000	1 290 000	2,0959%
2301	3	4	115	69 393	5 840 000	1 460 000	2,3070%
2302	3	3	76	53 307	4 160 000	1 040 000	1,7722%
2303	3	3-4	99	63 043	5 120 000	1 280 000	2,0959%
2401	4	4	115	69 393	6 000 000	1 500 000	2,3070%
2402	4	3	76	53 307	4 320 000	1 080 000	1,7722%
2403	4	3-4	99	63 043	5 280 000	1 320 000	2,0959%
2501	5	4	115	69 393	6 200 000	1 550 000	2,3070%
2502	5	3	76	53 307	4 480 000	1 120 000	1,7722%
2503	5	3-4	99	63 043	5 440 000	1 360 000	2,0959%
2601	6	4	112	68 123	7 600 000	1 900 000	2,2648%
2602	6	3-4	99	63 043	5 640 000	1 410 000	2,0959%
3201	2	3-4	114	68 970	7 080 000	1 770 000	2,2930%
3202	2	2	50	41 877	2 720 000	680 000	1,3922%
3203	2	2	50	41 877	2 720 000	680 000	1,3922%
3204	2	3	89	58 387	4 480 000	1 120 000	1,9411%
3301	3	3-4	114	68 970	7 000 000	1 750 000	2,2930%
3302	3	2	50	41 877	2 680 000	670 000	1,3922%
3303	3	2	50	41 877	2 680 000	670 000	1,3922%
3304	3	3	89	58 387	4 400 000	1 100 000	1,9411%
3401	4	3-4	114	68 970	7 360 000	1 840 000	2,2930%
3402	4	2	50	41 877	2 840 000	710 000	1,3922%
3403	4	2	50	41 877	2 840 000	710 000	1,3922%
3404	4	3	89	58 387	4 600 000	1 150 000	1,9411%
3501	5	4	146	82 519	9 560 000	2 390 000	2,7434%
3502	5	3	89	58 387	4 760 000	1 190 000	1,9411%
2701	7	3	120	71 510	8 720 000	2 180 000	2,3774%
3601	6	3	114	68 970	7 760 000	1 940 000	2,2930%
3602	6	3	120	71 510	8 160 000	2 040 000	2,3774%
Summa			4 742	3 007 877	273 840 000	68 460 000	100,0000%

2017100204844

## Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Sjöhuset Marinstaden (769631-3001)

Avrundning har skett till närmaste hela kvm boarea.

Balkong/altan ingår ej i underlaget för beräkning av insatsbelopp, andelstal eller månadsavgift.

### 9. NYCKELTAL

	kr/kvm*
Anskaffningskostnad	91 059 kr/kvm
Föreningens lån, år 1	18 874 kr/kvm
Genomsnittlig insats och upplåtelseavgift	72 185 kr/kvm
Årsavgift, år 1	634 kr/kvm
Driftkostnader, år 1	296 kr/kvm

\*Nyckeltalen är angivna per kvm bostadsarea upplåten med bostadsrätt.

### 10. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	3 007 877	3 068 034	3 129 395	3 191 983	3 255 823	3 320 939	3 666 585
Hysesintäkter båtplatser	300 000	306 000	312 120	318 363	324 730	331 224	365 699
Hysesintäkter garage/parkering	684 000	697 680	711 634	725 866	740 384	755 191	833 792
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 991 877</b>	<b>4 071 715</b>	<b>4 153 149</b>	<b>4 236 212</b>	<b>4 320 936</b>	<b>4 407 355</b>	<b>4 866 076</b>
Driftkostnader	1 405 000	1 433 100	1 461 762	1 490 997	1 520 817	1 551 234	1 712 687
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	108 010	110 170	112 374	114 621	116 913	119 252	131 664
Räntor	1 878 500	1 869 108	1 859 715	1 850 323	1 840 930	1 831 538	1 784 575
Amortering	447 500	447 500	447 500	447 500	447 500	447 500	447 500
Avsättning för underhåll	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
<b>Summa kostnader*</b>	<b>3 989 010</b>	<b>4 009 878</b>	<b>4 031 351</b>	<b>4 053 441</b>	<b>4 076 161</b>	<b>4 099 523</b>	<b>4 226 426</b>
<b>Summa likviditets- mässigt överskott</b>	<b>2 867</b>	<b>61 837</b>	<b>121 798</b>	<b>182 771</b>	<b>244 775</b>	<b>307 832</b>	<b>639 650</b>
Avskrivningar*	3 022 600	3 022 600	3 022 600	3 022 600	3 022 600	3 022 600	3 022 600

## Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Sjöhuset Marinstaden (769631-3001)

2017100204846

Avseende ekonomisk prognos ovan har följande antaganden gjorts:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Ränteantagande, genomsnitt	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

### *Kommentar avseende likviditetsmässigt överskott*

I ekonomisk prognos ovan har antagits att även årsavgifter höjs med inflationen. Detta leder enligt prognosen till ett likviditetsmässigt överskott i föreningen som kan användas till uppbyggnad av kassa, ytterligare amortering eller att föreningen beslutar att inte höja årsavgift i samma takt som inflationen.

### *Kommentar avseende avskrivningar (\*)*

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Föreningen avser att skriva av fastigheten linjärt över 100 år.

Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men ej dess likviditet, varför dessa tagits upp i denna prognos men ej inkluderats i posten Summa kostnader. På motsvarande sätt är amorteringar en post som påverkar föreningens likviditet men ej dess bokföringsmässiga resultat och har således inkluderats i prognosen i posten Summa kostnader.

## 11. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittlig årsavgift per kvm givet antagen inflationsnivå och							
antagen räntenivå	634	634	634	635	635	635	638
antagen räntenivå + 1%	822	822	821	820	820	819	818
antagen räntenivå + 2%	1 011	1 010	1 008	1 006	1 005	1 003	997
Genomsnittlig årsavgift per kvm givet antagen räntenivå och							
antagen inflationsnivå (2%)	634	634	634	635	635	635	638
antagen inflationsnivå + 1%	635	635	635	636	636	636	639
antagen inflationsnivå + 2%	635	636	636	636	637	637	640

Känslighetsanalys är baserad på Ekonomisk prognos i punkt 10 ovan och påverkas därmed av förändringar i denna liksom även av prognosens likviditetsmässiga överskott.

## 12. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

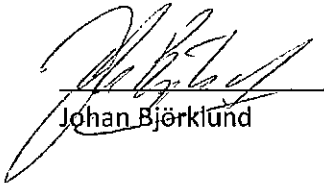
1. Bostadsrättshavaren skall erlägga insats och i förekommande fall upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits eller, vad gäller upplåtelseavgift, som styrelsen annorlunda beslutar.  
Överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift, kan i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så att den, i förhållande till bostadens andelstal samt antalet lägenheter (enligt beräkningsgrund i föreningens stadgar), kommer att motsvara vad som belöper på bostaden av föreningens löpande kostnader och utgifter samt dess avsättning till fond.  
  
Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel, kostnad för internet och tv samt hyra för eventuell parkerings- och båtplats.
2. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrätternas insatser grundar sig på bostädernas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea samt angiven balkong/terrassyta avser area uppmätt på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar ej de fastställda insatserna.
4. Bostadsrättshavarna svarar själva för att hålla egna ytor såsom samtliga inre ytor, eventuell uteplats och altan i ett gott skick.
5. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden av området är avslutat. Bostadsrättshavaren äger ej rätt att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgift på grund av olägenheter av pågående arbeten.
6. Bostadsrättshavare skall utan särskild ersättning hålla bostad tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörs utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
7. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräkningskostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för dess upprättande kända förutsättningar.
8. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

**Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Sjöhuset Marinstaden (769631-3001)**


Stockholm 27 september 2017

för Bostadsrättsföreningen Sjöhuset Marinstaden


2017100204848



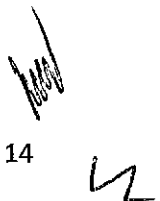
Johan Björklund



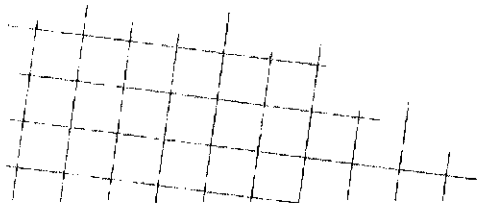
Matts Kastengren



Victor Looft



14



2017100204849

**Fastighet**

<b>Beteckning</b> Nacka Sicklaön 13:1	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2017-09-19	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2017-04-28	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2017-09-27
--	---	--	---

<b>Nyckel:</b> 010380530	<b>UUID:</b> 909a6a45-fe06-90ec-e040-ed8f66444c3f
-----------------------------	--

<b>Distrikt</b> Nacka	<b>Distriktskod</b> 212104
--------------------------	-------------------------------

**Observera**

Pågående ärenden

**Status**

Lantmäteriförrättning pågår

Lantmäteriförrättning pågår

**Ärende**

17 7557

17 7655

**Läge, karta**

<b>Område</b>	<b>N</b> (SWEREF 99 TM)	<b>E</b> (SWEREF 99 TM)	<b>Registerkarta</b>
1	6579132.7	678742.6	NACKA

**Areal**

<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>
Totalt	2 6327 kvm		2 6327 kvm

**Lagfart**

<b>Ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
769631-3001	1/1	2016-03-16	2016-00116711:1

Bostadsrättsföreningen Sjöhuset Marinstaden

C/O Gillesvik

Norr Mälarstrand 12

112 20 Stockholm

Köp (även transportköp): 2016-03-11

Köpeskilling: 876.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anmärkning: Beviljad d-2016-00157407:1

**Anteckningar**

<b>Innehåll</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
Föreläggande föreläggande om skyddsåtgärder och tillsynsavgift	2016-04-15	2016-00165345:1

**Anmärkningar:**

Belastar nacka sicklaön 13:134

**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 100.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	70.000.000 SEK	2016-10-04	2016-00452440:4
Belastar: Nacka Sicklaön 13:1, 13:125, 13:126			
2	30.000.000 SEK	2017-04-19	2017-00156718:1
Belastar: Nacka Sicklaön 13:1, 13:125, 13:126			

**Rättigheter**

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Utrymme	Last	Officialservitut	0182K-2007/158.1
	Bildningsåtgärd: Anläggningsåtgärd		
	Beskrivning: Utrymme för sicklaön ga:78		
Utrymme	Last	Officialservitut	0182K-2007/158.2
	Bildningsåtgärd: Anläggningsåtgärd		
	Beskrivning: Utrymme för sicklaön ga:79		
Utrymme	Last	Officialservitut	0182K-2007/158.4
	Bildningsåtgärd: Anläggningsåtgärd		
	Beskrivning: Utrymme för sicklaön ga:77		
Vatten	Last	Ledningsrätt	0182K-92/66.1
Dagvattenledning	Last	Ledningsrätt	0182K-2008/72.2
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
	Beskrivning: Rätt att utföra, bibehålla och underhålla den allmänna dagvattenledningen inom område Ir2, se karta aktbilaga ka.		

**Planer, bestämmelser och fornlämningar**

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Dp 575	2015-11-04	0182K-P2015/575
	Laga kraft: 2015-12-02	
	Genomf. start: 2015-12-03	
	Genomf. slut: 2021-08-31	



## Taxeringsuppgifter

### Taxeringsenhet

Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr (499)

131435-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Industritillbehör saknas

Taxeringsår

2013

### Taxerad Ägare

559040-3589  
Marinstaden Sjötomter AB  
C/O Gillesvik  
Norr Mälarstrand 12  
112 20 Stockholm

Andel

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandety

Lagfart eller Tomträtt

## Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

### Gemensamhetsanläggningar

Nacka Sicklaön GA:77

### Åtgärd

#### Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring	1872-05-30	0182K-4043
Övriga åtgärder Övriga åtgärder Arealavmätning rågångsreglering	1913-09-06	01-NAC-121
Ledningsåtgärd	1992-05-26	0182K-92/66
Fastighetsreglering	1993-02-23	0182K-93/10
Fastighetsreglering	2010-12-14	0182K-2010/60
Fastighetsreglering Ledningsåtgärd Anläggningsåtgärd	2007-11-05	0182K-2007/158
Ledningsåtgärd	2008-06-24	0182K-2008/72
Fastighetsreglering	2008-06-25	0182K-2008/70
Avsöndring (alt.akt 0182k-4043)	1872-05-30	01-NAC-AVS427
Fastighetsreglering	2010-11-03	0182K-2010/103
Fastighetsbestämning	2017-09-19	0182K-2017/10
Fastighetsreglering	2017-04-11	0182K-2016/106

### Avskild mark

Nacka Sicklaön 13:88-129, 13:134

### Ursprung

Nacka Sicklaön 5:1

### Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Nacka Sickla 1:11	1954-12-29	
A-Nacka Stg 2276	1969-06-01	
A-Nacka Sicklaön 13:1	1983-06-15	0182K-RF2709

h  
h

Metria FastighetSök - Nacka Sicklaön 13:1

**Ajourforande inskrivningsmyndighet**

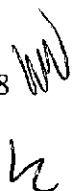
Lantmäteriet

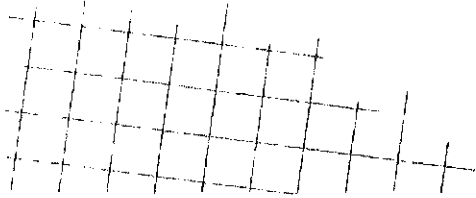
Telefon: 0771-63 63 63

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet

2017100204852

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.



2017100204853

038 Allmän+Taxering 2017-09-28

**Fastighet**

**Beteckning**

Nacka Sicklaön 13:125

**Senaste ändringen i allmänna delen**

2017-04-11

**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**

2017-04-28

**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**

2017-09-27

**Nyckel:**

010501713

**UUID:**

909a6a47-b4f0-90ec-e040-ed8f66444c3f

**Distrikt**

Nacka

**Distriktskod**

212104

**Adress**

**Adress**

Marinstadsvägen (1)

Marinstadsvägen 3-7, 2-10, 42

131 37 Nacka

**Läge, karta**

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6579118.1	678767.3	NACKA
2	6579094.8	678796.8	NACKA
3	6579131.7	678884.5	NACKA
4	6579159.7	678886.9	NACKA

**Areal**

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
<b>Totalt</b>	5 240 kvm	5 240 kvm	
1	1 169 kvm	1 169 kvm	
2	3 687 kvm	3 687 kvm	
3	78 kvm	78 kvm	
4	306 kvm	306 kvm	

2017100204854

**Lagfart**

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769631-3001	1/1	2016-06-30	2016-00304935:1

Bostadsrättsföreningen Sjöhuset Marinstaden

C/O Gillesvik  
Norr Mälarstrand 12  
112 20 StockholmKöp (även transportköp): 2016-04-01  
Köpeskilling: 4.191.004 SEK, avser hela fastigheten.**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 100.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	70.000.000 SEK	2016-10-04	2016-00452440:4
Belastar: Nacka Sicklaön 13:1, 13:125, 13:126			
2	30.000.000 SEK	2017-04-19	2017-00156718:1
Belastar: Nacka Sicklaön 13:1, 13:125, 13:126			

**Rättigheter**

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	0182K-2008/72.1
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
	Beskrivning: Rätt att utföra, bibehålla och underhålla allmänna vatten-och avloppsledningar inom område lr1, se karta aktbilaga ka.		
Dagvattenledning	Last	Ledningsrätt	0182K-2008/72.2
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
	Beskrivning: Rätt att utföra, bibehålla och underhålla den allmänna dagvattenledningen inom område lr2, se karta aktbilaga ka.		

**Planer, bestämmelser och fornlämningar**

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Dp 575	2015-11-04	0182K-P2015/575
	Laga kraft: 2015-12-02	
	Genomf. start: 2015-12-03	
	Genomf. slut: 2021-08-31	

2017100204855

### Taxeringsuppgifter

#### Taxeringsenhet

Industrienhet, taxeringsvärde under 1 000 kr (499)

713382-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Industritillbehör saknas

**Taxeringsår**

2013

#### Taxerad Ägare

556953-0727  
Marinstaden Fastighets AB  
C/O Gillesvik  
Norr Mälarstrand 12  
112 20 Stockholm

#### Andel

1/1

#### Juridisk form

Aktiebolag

#### Ägandetyper

Lagfart eller Tomträtt

### Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

#### Gemensamhetsanläggningar

Nacka Sicklaön GA:77

#### Åtgärd

##### Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

##### Datum

2006-12-28

##### Akt

0182K-2006/147

Anläggningsåtgärd

2007-11-05

0182K-2007/158

Fastighetsreglering

2017-04-11

0182K-2016/106

Anläggningsåtgärd

2010-12-14

0182K-2010/60

#### Ursprung

Nacka Sicklaön 13:1

#### Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Telefon: 0771-63 63 63



038 Allmän+Taxering 2017-09-28

2017100204856

**Fastighet****Beteckning**

Nacka Sicklaön 13:126

**Senaste ändringen i allmänna delen**

2017-04-11

**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**

2017-04-28

**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**

2017-09-27

**Nyckel:**

010501714

**UUID:**

909a6a47-b4f1-90ec-e040-ed8f66444c3f

**Distrikt**

Nacka

**Distriktskod**

212104

**Adress****Adress**Marinstadsvägen 46A-C  
131 37 Nacka**Läge, karta****Område**

1

**N** (SWEREF 99 TM)

6579249.0

**E** (SWEREF 99 TM)

678872.3

**Registerkarta**

NACKA

**Areal****Område****Totalareal****Därav landareal****Därav vattenareal****Totalt**

918 kvm

918 kvm

**Lagfart****Ägare**

769631-3001

**Andel**

1/1

**Inskrivningsdag**

2016-06-30

**Akt**

2016-00304936:1

Bostadsrättsföreningen Sjöhuset Marinstaden

C/O Gillesvik

Norr Mälarstrand 12

112 20 Stockholm

Köp (även transportköp): 2016-04-01

Köpeskilling: 2.436.334 SEK, avser hela fastigheten.

Anmärkning: Beviljad d-2016-00380292:1

2017100204857

### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 100.000.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	70.000.000 SEK	2016-10-04	2016-00452440:4
Belastar: Nacka Sicklaön 13:1, 13:125, 13:126			
2	30.000.000 SEK	2017-04-19	2017-00156718:1
Belastar: Nacka Sicklaön 13:1, 13:125, 13:126			

### Planer, bestämmelser och fornlämningar

#### Planer

Detaljplan: Dp 575

#### Datum

2015-11-04  
Laga kraft:  
2015-12-02  
Genomf. start:  
2015-12-03  
Genomf. slut:  
2021-08-31

#### Akt

0182K-P2015/575

### Taxeringsuppgifter

#### Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, taxeringsvärde under 1 000 kr (399)

713383-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

#### Taxeringsår

2016

#### Taxerad Ägare

556953-0727  
Marinstaden Fastighets AB  
C/O Gillesvik  
Norr Mälarstrand 12  
112 20 Stockholm

#### Andel

1/1

#### Juridisk form

Aktiebolag

#### Ägandetyyp

Lagfart eller Tomträtt

### Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

#### Gemensamhetsanläggningar

Nacka Sicklaön GA:77

#### Åtgärd

##### Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2006-12-28	0182K-2006/147
Fastighetsreglering Ledningsåtgärd Anläggningsåtgärd	2007-11-05	0182K-2007/158
Fastighetsreglering	2017-04-11	0182K-2016/106

#### Ursprung

Nacka Sicklaön 13:1

#### Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Telefon: 0771-63 63 63

*Handwritten signature*  
*Handwritten mark*

## Intyg avseende ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Sjöhusen Marinstaden organisationsnummer 769631-3001, får härmed avge följande intyg.

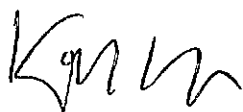
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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

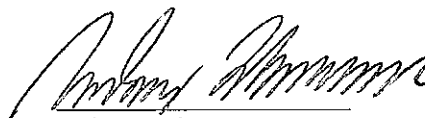
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar och vilar på tillförlitliga grunder.

Vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan har handlingar varit tillgängliga enligt bilaga till detta intyg.

Stockholm 2017-09-28



Kjell Karlsson  
Advokat, Delta Advokatbyrå



Urban Wiman  
Jur kand

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



## Bilaga till granskningsintyg dat 2017-09-28 avseende ekonomisk plan för Brf Sjöhusen Marinstaden

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- 1 Registreringsbevis föreningen, 2017-09-26
- 2 Stadgar 2016-09-26
- 3 Köpebrev avseende Sicklaön 13:1, 13:125 och 13:126 genom transportköp 2016-03-11
- 4 Aktieöverlåtelseavtal, 2016-03-31, avseende aktier i Marinstaden Bil & Marin AB, tillägg aktieöverlåtelseavtal, 2016-10-24 och 2017-05-03
- 5 Finansieringsoffert Handelsbanken, 2017-04-12 med komplettering 2017-09-11
- 6 Entreprenadavtal, 2016-08-02
- 7 ÄTA-arbeten, sammanställning, 2017-08-22
- 8 Byggnation bryggor, mail 2017-07-04
- 9 Ritningar och sammanställning av ytor, bygglovshandlingar, 2016-03-29, 2016-04-21, 2016-05-02, 2016-09-19
- 10 Bygglovsbeslut, 2016-06-08
- 11 Bygglovsbeslut, 2017-01-18
- 12 Ritningar, Relation Bygglov, Förhandskopia, 2017-01-16
- 13 Ritningar bygghandlingar, 2017-01-27, 2017-03-07, 2017-07-12,
- 14 Beräkning av taxeringsvärde, odaterat
- 15 Lantmäteriförrättning avseende avstyckning och fastighetsreglering, ärende AB 167510, akt 0182K-2016/106, infört i fastighetsregistret 2017-04-11
- 16 Beskrivning 2007-10-04, bildande av GA:77
- 17 Översikt detaljplan, rörande Sicklaön 13:1 m.fl., lagakraft 2015-12-02

