

2015060204123

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Skogsvåningarna

Org. nr. 769626-2422

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKOGSVÅNINGARNA

2015060204124

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	2
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6 Försäkringar	3
1.7 Taxeringsvärde	3
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	3
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSRARBETEN	4
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	4
6. FINANSIERINGSPLAN	4
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	5
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	5
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	5
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.	6
8.1. NYCKELTAL	7
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	8
10. INTYG	9

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKOGSVÅNINGARNA

2015060204125

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Skogsvåningarna, som registrerats hos Bolagsverket den 18 april 2013 har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Täby Radien 3
Adress:	Storlomsvägen
Kommun:	Täby
Upplåtelseform:	Äganderätt
Rättigheter:	Fastigheten belastas av en ledningsrätt avseende starkström (Akt.nr: 0160-2005/028.1)
Markareal:	6.607 kvm

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

4 stycken flerbostadshus med 3 stycken våningsplan. Byggnaderna inrymmer totalt 48 stycken bostadslägenheter. Under en del av ett flerbostadshus finns en källarvåning med utrymme för installationer. På fastigheten finns det även 80 stycken parkeringsplatser

Byggnadsår:	2014-2015
Grund:	Betongplatta på mark
Yttervägg:	Betong
Fasad:	Betongskiva
Tak:	Takpapp
Fönster:	3-glas fönster
VA:	Kommunalt vatten och avlopp
Värme:	Bergvärmesystem, vattenburna radiatorer och vattenburen golvvärme
Hiss:	3 stycken
Ventilation:	Mekanisk frånluft

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

48 stycken bostäder med kök och badrum, se avsnitt 8

Bostadslägenhetsyta 3.396 m²

Alla bostadslägenheter har egen balkong eller uteplats.

Inredning i bostäder

Köksinredningar:	Modern skåpsinredning, rostfri diskbänk, glaskeramikhäll, inbyggnadsugn, mikro, kyl, frys, spisfläkt och diskmaskin. Golv belagda med parkett.
Badrum:	Tvättställ, wc, dusch, tvättmaskin och torktumlare. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kake. Komfortvärmegolv.
Golvbeläggningar i övriga rum:	Parkett i övriga rum.

1.4 Gemensamma anordningar mm

Uppvärmningen sker med bergvärmesystem via vattenburna radiatorer. Bergvärmepumpen med tillhörande elpanna sköter även uppvärmningen av tappvarmvatten från ett centralt utrymme i källaren i ett av flerbostadshusen. Ett trapphus med hiss i vardera byggnad. Husen är anslutna till ett fibernät. Tillgång till ett basutbud med Tv-kanaler samt tillgång till internet och tele från Telia Triple Play eller motsvarande kommer att ingå i avgiften till bostadsrättsföreningen.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaderna är helt nya och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för fastighetstaxeringen år 2013-2015, har taxeringsvärdet uppskattats till 58.600.000 kronor, varav byggnad till 46.000.000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten åsatts typkod 320. På grund av att byggnaderna är nyproducerade, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under kvartal 4 år 2015. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt från och med föreningens förvärv av fastigheten.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Täby Radien 3. Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade aktierna i det bolag som ägde fastigheten. Bostadsrättsföreningen förvärvade sedan fastigheten genom en interntransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Det förvärvade bolaget kommer att likvideras. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Produktionskostnad *	166.465.000 kr
Dispositionsfond	50.000 kr
	<hr/>
Summa	166.515.000 kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

* Produktionskostnaden inkluderar entreprenadkostnad, lagfartskostnad, anslutningsavgift, pantbrevskostnad, köpeskilling mark/aktier mm

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSRARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 166.515.000 kr, i en garantiutfästelse från Titania Ullna Strand AB (556980-3777). Titania Ullna Strand AB garanterar även förvärvet av ev osålda bostadsrätter. Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

Föreningens lån

Beräknade nya lån	50.000.000 kr
Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev.	
Medlemmarnas insatser vid förvärv	116.515.000 kr
	<hr/>
Finansiering av anskaffningskostnaden	166.515.000 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKOGSVÅNINGARNA

2015060204128

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Föreningen gör linjär avskrivning med 0,5% då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande av dispositionsfond.

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.

Kapitalkostnad	<u>Kr</u>
Räntekostnad, bindningstiden för lånet avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta om 2,86%	1.430.000
Kostnader	
Driftkostnader	1.153.778
Administrativ och teknisk förvaltning	
Försäkring	
Fastighetsskötsel/löpande underhåll	
Uppvärmning och vatten	
Renhållning och städning	
Fastighetsel	
Fiber och kabel-Tv	
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	0
Avsättning till reparationsfond	101.880
Övrigt	39.272
Summa kostnader	2.724.930
Avskrivningar	
Planenlig avskrivning *	361.570 kr

* Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

	<u>Kr</u>
Hyra parkeringsplatser (vakans 5%)	504.450
Årsavgifter medlemmar	2.220.480
Summa intäkter	2.724.930

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKOGSVÅNINGARNA

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

2015060204129

Hus	Lägenhet nr	Area kvm	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr/år	Årsavgift kr/mån
Hus 1	1	88	2,4265%	2 595 000	53 880	4 490
Hus 1	2	55	1,7510%	1 495 000	38 880	3 240
Hus 1	3	55	1,7510%	1 495 000	38 880	3 240
Hus 1	4	85	2,4049%	2 695 000	53 400	4 450
Hus 1	5	88	2,4265%	2 895 000	53 880	4 490
Hus 1	6	55	1,7510%	1 695 000	38 880	3 240
Hus 1	7	55	1,7510%	1 695 000	38 880	3 240
Hus 1	8	85	2,4049%	2 795 000	53 400	4 450
Hus 1	9	88	2,4265%	3 195 000	53 880	4 490
Hus 1	10	55	1,7510%	1 945 000	38 880	3 240
Hus 1	11	55	1,7510%	1 945 000	38 880	3 240
Hus 1	12	85	2,4049%	2 995 000	53 400	4 450
Hus 2	13	88	2,4265%	2 695 000	53 880	4 490
Hus 2	14	55	1,7510%	1 795 000	38 880	3 240
Hus 2	15	55	1,7510%	1 750 000	38 880	3 240
Hus 2	16	85	2,4049%	2 695 000	53 400	4 450
Hus 2	17	88	2,4265%	2 895 000	53 880	4 490
Hus 2	18	55	1,7510%	1 895 000	38 880	3 240
Hus 2	19	55	1,7510%	1 845 000	38 880	3 240
Hus 2	20	85	2,4049%	2 750 000	53 400	4 450
Hus 2	21	88	2,4265%	3 195 000	53 880	4 490
Hus 2	22	55	1,7510%	2 095 000	38 880	3 240
Hus 2	23	55	1,7510%	2 045 000	38 880	3 240
Hus 2	24	85	2,4049%	2 995 000	53 400	4 450
Hus 3	25	88	2,4265%	2 895 000	53 880	4 490
Hus 3	26	55	1,7510%	1 795 000	38 880	3 240
Hus 3	27	55	1,7510%	1 750 000	38 880	3 240
Hus 3	28	85	2,4049%	2 795 000	53 400	4 450
Hus 3	29	88	2,4265%	3 150 000	53 880	4 490
Hus 3	30	55	1,7510%	1 995 000	38 880	3 240
Hus 3	31	55	1,7510%	1 950 000	38 880	3 240
Hus 3	32	85	2,4049%	2 895 000	53 400	4 450
Hus 3	33	88	2,4265%	3 450 000	53 880	4 490
Hus 3	34	55	1,7510%	2 295 000	38 880	3 240
Hus 3	35	55	1,7510%	2 195 000	38 880	3 240
Hus 3	36	85	2,4049%	3 095 000	53 400	4 450
Hus 4	37	88	2,4265%	2 895 000	53 880	4 490
Hus 4	38	55	1,7510%	1 795 000	38 880	3 240
Hus 4	39	55	1,7510%	1 750 000	38 880	3 240
Hus 4	40	85	2,4049%	2 895 000	53 400	4 450
Hus 4	41	88	2,4265%	3 095 000	53 880	4 490
Hus 4	42	55	1,7510%	1 975 000	38 880	3 240
Hus 4	43	55	1,7510%	1 975 000	38 880	3 240
Hus 4	44	85	2,4049%	3 095 000	53 400	4 450
Hus 4	45	88	2,4265%	3 250 000	53 880	4 490
Hus 4	46	55	1,7510%	2 095 000	38 880	3 240

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKOGSVÅNINGARNA

Hus 4	47	55	1,7510%	2 095 000	38 880	3 240
Hus 4	48	85	2,4049%	3 250 000	53 400	4 450
		3 396	100,00%	116 515 000	2 220 480	185 040

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, kabel-TV/bredband (utöver förinstallerat basutbud) och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.

8.1 Nyckeltal

Insats	34.309 kr/kvm
Driftkostnad	340 kr/kvm
Årsavgift	654 kr/kvm

2015060204130

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKOGSVÅNINGARNA

2015060204131

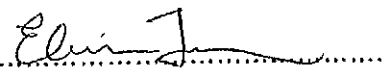
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.


Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Täby 2015-05-25

Bostadsrättsföreningen Skogsvåningarna


.....
Elmira Janson


.....
Hamid Ghanremani


.....
Björn Isaksson

Intyg

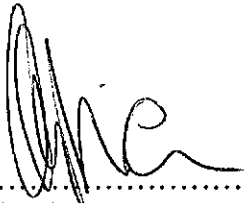
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Skogsvåningarna, org. nr 769626-2422, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

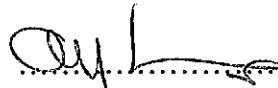
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2015-05-29



.....
Ole Lien



.....
Alf Larsson

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

Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:

Stadgar och registreringsbevis
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
Entreprenadkontrakt, fast pris
Plan- och fasadritningar
Situationsplan
Teknisk beskrivning
Bankoffert
Beräkning taxeringsvärde
Köpekontrakt med bilagor samt köpebrev och skuldebrev
Aktieöverlåtelseavtal med bilagor
Köpeavtal, intyg om transportköp, skuldebrev och intyg att förvärvet ej omfattas av bestämmelserna i 9 kap 19§ BRL
Specifikation anskaffningskostnad och driftskostnader
Garanti och utfästelse avseende slutlig anskaffningskostnad och ev. osålda bostadsrätter

BILAGA 1 PROGNOS Brf Skogsvåningarna

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kapitalkostnader (kr)											
Räntor	1 430 000	1 430 000	1 430 000	1 430 000	1 430 000	1 430 000	1 430 000	1 430 000	1 430 000	1 430 000	1 430 000
Avskrivningar *	341 604	341 604	341 604	341 604	341 604	341 604	341 604	341 604	341 604	341 604	341 604
Drifkostnader (kr)											
Drifkostnader	1 153 778	1 176 854	1 200 391	1 224 398	1 248 886	1 273 864	1 299 341	1 325 328	1 351 835	1 378 872	1 406 449
Övriga kostnader											
Div kostnader	39 272	40 057	40 859	41 676	42 509	43 359	44 227	45 111	46 013	46 934	47 872
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amorteringar/Avsättningar											
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	101 880	103 918	105 996	108 116	110 278	112 484	114 733	117 028	119 369	121 756	124 191
Intäkter exkl årsavgifter											
Hyra parkeringsplatser	504 450	514 539	524 830	535 326	546 033	556 954	568 093	579 454	591 044	602 864	614 922
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	2 220 480	2 236 290	2 252 415	2 268 864	2 285 641	2 302 754	2 320 209	2 338 013	2 356 173	2 374 697	2 393 591
Underskott	- 239 724	- 237 686	- 235 608	- 233 488	- 231 326	- 229 120	- 226 871	- 224 576	- 222 235	- 219 848	- 217 413
Prognosförutsättningar											
Ränteantagande	2,86%										
Inflationsantagande	2,0%										
Taxeringsvärde	58 600 000	59 772 000	60 967 440	62 186 789	63 430 525	64 699 135	65 993 118	67 312 980	68 659 240	70 032 425	71 433 073
Föreningslån	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000
* I kalkylen görs en linjär avskrivning om 0,5%. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering samt avsättning till underhållsfond. Detta påverkar inte föreningens likviditet.											
KÄNSLIGHETSANALYS											
ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå	2 220 480	2 236 290	2 252 415	2 268 864	2 285 641	2 302 754	2 320 209	2 338 013	2 356 173	2 374 697	2 393 591
årsavgift enligt ovanstående prognos											
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	2 220 480	2 736 290	2 752 415	2 768 864	2 785 641	2 802 754	2 820 209	2 838 013	2 856 173	2 874 697	2 893 591
2. Dagens räntenivå - 1%	2 220 480	1 736 290	1 752 415	1 768 864	1 785 641	1 802 754	1 820 209	1 838 013	1 856 173	1 874 697	1 893 591
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	2 220 480	2 244 194	2 268 620	2 293 779	2 319 692	2 346 383	2 373 874	2 402 191	2 431 356	2 461 397	2 492 339
2. Dagens inflationsnivå -1%	2 220 480	2 228 385	2 236 369	2 244 432	2 252 577	2 260 802	2 269 110	2 277 502	2 285 977	2 294 536	2 303 182