allabrf.se

607153/16

20161013413 1

EKONOMISK PLAN

Brf Kummelnäsbacken

Organisationsnummer: 769632-6037

Registrerades av Bolagsverket 2016-10-14

allabrf.se

EKONOMISK PLAN

20161013413 2

Innehåll

Allmänna förutsättning 2
Beskrivning av fastigheten 4
Kortfattad byggnadsbeskrivning 4
Kortfattad rumsbeskrivning 4
Upplåtelse av bostadsrätter 5
Försäkring 5
Taxering 5
Underhållsbehov 5
Kostnader för fastighetens förvärv 6
Finansiering 6
Ekonomisk prognos Intäkter och kostnader 6
Känslighetsanalys 7
Lägenhetstabell 8
Nyckeltalsberäkningar 8
Ekonomisk känslighetsanalys 8
Särskilda förhållanden 8

allabrf.se

20161013413

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNING

Bostadsrättsföreningen Kummelnäsbacken, med org.nr. 769632-6037, registrerad hos Bolagsverket 2016-07-06, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens stadgar är antagna 2016-08-19.

Föreningen avser att förvärva fastigheten Nacka Kummelnäs 1:317 och Nacka Kummelnäs 1:318 som har bebyggts med fyra huskroppar varav två innehåller fyra lägenheter vardera och två huskroppar innehåller en lägenhet vardera. Då huskropparna gränsar till varandra föreligger ändamålsenlig samverkan.

Fastigheterna Nacka Kummelnäs 1:317 och Nacka Kummelnäs 1:318 ägs idag av Projekt Kummelnäsvägen 1:317 AB, 556934-9995, som också är uppdragsgivare för den byggnation som pågår på fastigheterna. Föreningen kommer att förvärva fastigheterna genom förvärv av aktierna i Projekt Kummelnäsvägen 1:317 AB. Föreningen kommer därefter att transportera ut fastigheterna ur bolaget och bli direkt ägare till fastigheterna. Köpeskillingen för bolaget är överenskommen till 37 mkr fördelat på fastigheter (8 mkr) och aktier (29 mkr). I köpeskillingen för bolaget ingår en byggentreprenad om färdigställande av totalt tio bostäder enligt denna ekonomiska plan. Efter färdigställd byggnation och utfärdat slutbevis för samtliga bostäder kommer föreningen att uppta lån med fastigheterna som säkerhet. Bolaget kommer därefter 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.

Bostadsrättshavarna ska betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift enligt ekonomisk kalkyl, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.

Inflyttning kommer att ske etappvis. Etapp 1 (lägenhet 1-5) beräknas kunna flytta in under q4 2016 och etapp 2 (lägenhet 6-10) beräknas kunna flytta in under q2 2017. Samtliga lägenheter försäljs med upplåtelseavtal om bostadsrätt. Anslutningsgraden beräknas bli 100%. Eventuellt osålda lägenheter på tillträdesdagen upplåts till Boo Bra i Nacka AB, 556917-7925, eller av Boo Bra i Nacka AB anvisade personer, med insatser enligt plan fastställda belopp.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ i Bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningens storlek kräver att medlemmarna sköter vissa göromål. Hur mycket man väljer att göra har betydelse för den framtida driftkostnaden.

allabrf.se

Nedan angiven anskaffningskostnad är den slutliga.

Bostadsrättsföreningen svarar mot 10 lägenheter som samtliga upplåts med bostadsrätt.
Ingen upplåts förnärvarande som hyresrätt.

20161013413 4

allabrf.se

20161013413S

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten	Kummelnäs 1:317 Kummelnäs 1:318
Kommun	Nacka
Adress	Kummelnäsvägen 2-4
Församling	Boo
Län	Stockholms län
Tomtareal	3166 kvm
Boyta	605 kvm
Antal lägenheter	10
Upplåtelseform	Fastigheten innehas med äganderätt
Taxeringsvärde	1 915 000 kronor resp 2 008 000 kronor Taxeringsvärdet efter färdigställd byggnation har beräknats till 14 215 000 kr, varav byggnadsvärdet uppgår till 12 400 000 kronor. Förutsatt att fastigheterna samtaxeras.
Typkod	220 resp 210 Blivande typkod bedöms bestämmas till 230, småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3§ FTL
Vatten och avlopp	Anslutning till samhällets ledningsnät
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft
El	Anslutet till samhällets ledningsnät
Sophantering	Kommunal sophämtning. Sopkärl på tomten.
Uppvärmning	Bergvärme
P-platser	12 p-platser
Bredband	Förberett till samtliga lägenheter

Kortfattad byggnadsbeskrivning

2 st 2-planshus med vardera 4 st lägenheter. Lägenheterna på de övre planen har takterass samt balkong. De nedre lägenheterna har uteplats.

2 st 1-planshus med vardera 1 lägenhet. Lägenheterna har uteplats.

Byggnadsår	2016 – 2017
	Bottenplatta på mark
Ytterväggar	Regelstomme med isolering
Fasad	Stående träpanel
Innerväggar	Träregelstomme, plyfa samt gipsskivor
Mellanbjälklag	Träbjälklag med stegljudsisolering
Yttertak	Takstolar i trä, isolering, råspont, papp samt faltak
Fönster och fönsterdörrar	Treglas med träkarmar
Uppvärmning	Bergvärme / vattenburen golvvärme

Kortfattad rumsbeskrivning

Golv	Betonggolv samt klinker i badrum
Golvsockel	Målad slät

allabrf.se

20161013413 6

Innerdörrar	Vita släta dörrar med vita foder
Väggar	Vitmålade i vardagsrum, hall, kök och sovrum samt kakel i badrum
Tak	Vitmålade
Kök	Skåpsnickerier från Ballingslöv med släta luckor Stänkskydd i kakel Bänkskiva i carrera marmor och laminat Induktionshäll Inbyggnadsugn Diskmaskin Kyl/Frys Köksfläkt
Badrum	Kommodskåp från Ballingslöv Spegelskåp från Ballingslöv Vitt porslin Dusch Tvättmaskin och torktumlare

Upplåtelse av bostadsrätter

Bostadsrätterna beräknas upplåtas i anslutning till denna ekonomiska plans registrering. Inflyttning beräknas starta i kvartal 4 2016.

Försäkring

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras vid förvärvet. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att byggnaderna är fullvärdesförsäkrade. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

Taxering

Taxeringsvärdet för fastigheterna är för närvarande 3 923 000 kronor (avseende 2015). På fastigheten har fyra nya huskroppar innehållande 10 lägenheter uppförts, varför fastigheten vid en omtaxering kommer att åsättas ett nytt taxeringsvärde. Det gemensamma taxeringsvärdet beräknas uppgå till 14 215 000 kronor (förutsatt att fastigheterna samtaxeras).

I och med att byggnaderna är nyproducerade kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

Underhållsbehov

Med anledning av att fastigheten är nyproducerad finns inget nära förestående underhållsbehov som föranleder fondavsättning. Föreningen beräknar för övrigt att årligen avsätta minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde till fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna.

allabrf.se

20161013413 7

KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV

Köpeskilling fastigheterna	8 000 000
Entreprenadkostnad + övriga kostnader	29 000 000
Lagfartskostnad (beräknad på 8 mkr)	121 650
Föreningens initialkostnader	168 350
Total anskaffningskostnad	37 290 000

FINANSIERING

Finansiering	Belopp	Löptid	Ränta	Räntekostnad	Amortering
Lån i Brf	6 050 000	0-8 år	2%	121 000	1%
Insatser	31 240 000				
Anskaffningskostnad	37 290 000				

Ränta avser rörlig ränta. Räntorna för bostadslån ligger i dag på en extremt låg nivå historiskt sett. Räntan på 2% motsvarar placering av lånet med fast ränta i 5 år enligt indikativ offert från bank. Räntorna förväntas allmänt ligga kvar på en låg nivå men det finns ingen säkerhet för räntornas upp- eller nedgång i framtiden. Det är upp till styrelsen att ständigt hålla sig uppdaterad med ränteläget.

Amortering om 60 500 kr/år (100:-/kvm) finns medtagen i den ekonomiska prognosen. Lånet uppgår till 16,2% av den totala anskaffningskostnaden.

EKONOMISK PROGNOS INTÄKTER OCH KOSTNADER

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Ränta lån	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000
Amortering	60 500	60 500	60 500	60 500	60 500	60 500	60 500
Avskrivning 1% linjär	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0
Vatten och avlopp	30 000						
Förbrukningsel	30 000						
Uppvärmning	20 000						
Renhållning / Sophämtning	15 000						
Städning, snöröjning	10 000						
Försäkring	20 000						
Ekonomisk administration	30 000						
Summa driftskostnad	155 000	158 100	161 262	164 487	167 777	171 132	188 944
Fond yttre underhåll 0,3% av taxeringsvärde	42 645	43 498	44 368	45 255	46 160	47 084	51 984
Likviditetspåverkande post	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Summa kostnader	379 145	383 098	387 130	391 242	395 437	399 716	422 428

Ingen fastighetsavgift utgår de första femton åren.

Kostnaderna ovan, utöver räntekostnaden, är baserade på en årlig inflationstakt om 2%.

Förbrukningselen ingår i årsavgiften och fördelas per lägenhet i förhållande till lägenhetens yta.

allabrf.se

20161013413 8

Förbrukningselen ingår i årsavgiften och fördelas per lägenhet i förhållande till lägenhetens yta.

Avskrivningar

Föreningen ska enligt Bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Avskrivningarna kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K2. Det bokförda värdet bygger på vissa antaganden och kan komma att ändras för att motsvara rekommendationer från exempelvis Bokföringsnämnden. Föreningen bedöms göra en redovisningsmässig avskrivning om ca 1% (linjär avskrivning) på fastighetens bokförda värde per år. Det bokförda värdet kommer att uppgå till 15 000 000 kronor. Dock är det inte uteslutet att anlitad bokföringsbyrå eller bokföringsperson anser att värdet ska bokföras annorlunda. För närvarande täcks inte kostnaden för avskrivningar i årsavgiften. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Avskrivningarna blir en redovisningsmässig minuspost i föreningens årsredovisning. Föreningen bedöms ha en balanserad likviditet.

Bokfört värde fastigheten	Avskrivning 1% årligen	Redovisningsmässig kostnad per kvm / år
15 000 000 kronor	150 000 kronor	248 kronor

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Ack.redovisningsmässigt underskott i kronor	150 000	300 000	450 000	600 000	750 000	900 000	1 650 000

KÄNSLIGHETSANALYS

Grundläge Årsavg. 2016	År1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Inflation utgångsläge 2%							
Känslighetsanalys ränta	379 145	383 098	387 130	391 242	395 437	399 716	422 428
Ränta idag + 1%	439 645	443 598	447 630	451 742	455 937	460 216	482 928
Ränta idag + 2%	500 145	504 098	508 130	512 242	516 437	520 716	543 428
Ränta idag + 3%	560 645	564 598	568 630	572 742	576 937	581 216	603 928
Ränta idag – 1%	318 645	322 598	326 630	330 742	334 937	339 216	361 928
Ränta idag – 2%	258 145	262 098	266 130	270 242	274 437	278 716	301 428
Känslighetsanalys inflation	379 145	383 098	387 130	391 242	395 437	399 716	422 428
Dagens inflation + 1%	380 695	384 648	388 680	392 792	396 987	401 266	423 978
Dagens inflation + 2%	382 245	386 198	390 230	394 342	398 537	402 816	425 528
Dagens inflation + 3%	383 795	387 748	391 780	395 892	400 087	404 366	427 078
Dagens inflation -1%	377 595	381 548	385 580	389 692	393 887	398 166	420 878
Dagens inflation -2%	376 045	379 998	384 030	388 142	392 337	396 616	419 328

allabrf.se

20161013413 9

LÄGENHETSTABELL

	Lgh nr	Boyta kvm	Biyta kvm	Andelstal	Insats	Månadsavgift
Kummelnäsv. 4	1	73,5	8	12,1	3 925 000	3 823
	2	73,5	8	12,1	3 975 000	3 823
	3	61,5		10,2	3 395 000	3 223
	4	61,5		10,2	3 450 000	3 223
	5	32.5		5,4	900 000	1 706
Kummelnäsv. 2	6	73,5	8	12,1	3 895 000	3 823
	7	73,5	8	12,1	3 950 000	3 823
	8	61,5		10,2	3 425 000	3 223
	9	61,5		10,2	3 375 000	3 223
	10	32,5		5,4	950 000	1 706
Totalt		605		100	31 240 000	31 596

NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Belåning i föreningen per kvm år1	10 000:-/kvm
Årsavgift per kvm år 1	627:-/kvm
Insats per kvm, i snitt, år 1	51 636:-/kvm

EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS

Anslutningsgrad	Skuld	Skuldsättning	Kostnader	Intäkter	Överskott/Underskott
100%	6 050 000	16,2%	379 145	379 152	7

Lägre anslutningsgrad förevisas ej då säljaren av fastigheten garanterar avgifter och insatser för de lägenheter som eventuellt kan vara osålda i samband med att inflyttning sker.

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

A. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen.
B. Boastadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten, jämte tillhörande utrymmen, i gott skick.
C. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig vid denna tidpunkt för planens kända förutsättningar.
D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

allabrf.se

Nacka 2016-09-27

Donald Viking, Styrelseledamot

Urban Nyhammar, Styrelseledamot

Ulla Viking, Styrelseledamot

20161013414O

allabrf.se

20161013141

Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen, granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Kummelnäsbacken, org.nr 769632-6037, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen är baserad på uppskattade uppgifter och på kända uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. I planen gjorda beräkningar framstår som vederhäftiga.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Den antagna genomsnittsräntan är rimlig idag och framgår av befintlig offert men ligger på en historiskt låg nivå. Ett högre ränteläge i framtiden kan medföra ökade kostnader för lånen vilket framgår av räntekänslighetsanalysen i planen.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 § att, om det sedan den ekonomiska planens upprättande inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt innan en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten

På grundval 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 som hållbara och rimliga.

Stockholm den 7/10-2016

Rikard Johansson
Reg. Fastighetsmäklare
Ombildningskonsulten Stockholm KB

Hannes Persson
Ek. kand Ekonomi. Fil. kand Fastighetsvetenskap
Ombildningskonsulten Stockholm KB

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

Bilagor, se sida 2

allabrf.se

20161013414142

Utöver planen har tagits del av följande handlingar

a) Registreringsbevis för Brf Kummelnäsbacken, 2016-07-06
b) Stadgar för Brf Kummelnäsbacken
c) Fastighetsdatautdrag avseende Stockholm Fatbursbrunnen 17, 2016-08-24
d) Transaktionsbeskrivning
e) Beräkning av taxeringsvärde via Skatteverket
f) Energiberäkning, 2015-11-12
g) Ränteoffert, Swedbank, 2016-09-21
h) Underlag taxebundna kostnader, Nacka kommun 2016
i) Bygglov (Dnr B 2015-001394, B 2016-000605) inkl ritningsunderlag, tomtkarta, planbeskrivning
j) Aktieöverlåtelseavtal inkl proforma, 2016-10-03
k) Garantiavtal om slutlig kostnad samt entreprenad, 2016-10-03