166901/18

20180403567

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Skogsparken 6 i Haninge
(Org.nr. 769631-5337)

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar....2
B. Beskrivning av fastigheten....3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv....5
D. Preliminär finansieringsplan....5
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader....6
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter....7
G. Nyckeltal....8
H. Ekonomisk prognos....9
I. Känslighetsanalys....10
J. Särskilda förhållanden....11

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2018-04-06

20180403568

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Skogsparken 6 i Haninge, organisationsnr. 769631-5337, som registrerats hos Bolagsverket 2016-01-19, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende för privat nyttjande utan tidsbegränsning.

Angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning beräknas ske juni 2018.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i februari månad 2018.

Byggnadsprojektet genomförs som ett total åtagande från Kärnhem Bostadsproduktion AB (Kärnhem) enligt entreprenadkontrakt tecknat 2016-11-02. Kärnhem svarar under sex månader efter godkänd slutbesiktning för de kostnader som uppstår för föreningen på grund av lägenheter som inte går att upplåta. Därefter skall Kärnhem förvärva sådana lägenheter.

Fastigheten (tomten) har förvärvats genom köp av det aktiebolag som äger den. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) motsvarar bolagets marknadsvärde. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskilling motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Bolaget kommer senare att likvideras.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet för tomten, tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst.

I samband med förvärvet av fastigheten, som skett genom köp av aktier, skrev föreningen upp värdet på fastigheten samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrevs ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller eget kapital.

Mellan föreningen och Kärnhem har tecknats avtal om bostadsrättsgaranti, innebärande att Kärnhem, under en tid av sju år från färdigställandet av projektet, och om föreningen så önskar, skall överta de bostadsrätter som eventuellt blir återlämnade till föreningen efter att tidigare ha försålts genom Kärnhems försorg.

Som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskotten till bostadsrättsinnehavare som omnämns i 4 kap 2 § 2p bostadsrättslagen, lämnas förskottsgarantiförsäkring genom Gar-Bo Försäkrings AB eller Moderna Garanti.

HD
HU

20180403569

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Kolartorp 1:290
Adress:	Karahavsvägen
Tomtens areal:	ca 6447 m²
Lägenhetsarea:	ca 1872 m²

BYGGNADERNAS ANTAL OCH UTFORMNING SAMT GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH ANORDNINGAR

18 bostäder i två plan uppförs som kedjehus. På fastigheten byggs en förrådsbyggnad till respektive bostad.

Till varje bostad byggs carport och det finns möjlighet för uppställning av en bil på uppfart.

På fastigheten finns gemensam mark som ska bevaras som naturmark.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Bostadshus

Grundläggning:	Betongplatta med underliggande värmeisolering.
Yttervägg:	Träregelvägg, utvändig beklädnad med träpanel.
Rumsskiljande väggar:	Träregelvägg med gipsskivor.
Mellanbjälklag:	Balkar, skivor och mellanliggande isolering.
Yttertak:	Betongtakpannor, underlagspapp och råspont
Fönster/-dörr:	Fabriksmålade träfönster.
Ventilation:	Frånluftssystem med återvinning.
Hushållsel:	Separat mätning för varje lägenhet.
Värmeanläggning:	Frånluftsvärmepump, golvvärme (BV) och vattenburna radiatorer (ÖV).
Vatten:	Separat mätning för varje lägenhet.
Internet/TV:	Anslutet till fibernät, Telia med tjänsteleverans Triple Play.

Förråd

Grundläggning:	Oisolerad betongplatta.
Yttervägg:	Utvändig beklädnad med träpanel.
Yttertak:	Papp.

Carports

Grundläggning:	Plintar/asfalt.
Yttervägg:	Skärmvägg med träpanel vid långsida som ej utgörs av husvägg.
Yttertak:	Takbalkar av trä alternativt stål, takterassbjälklag.

HU

20180403035 70

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING (exkl. eventuella tillval)

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
Kök	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
Vardagsrum	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
WC/Dusch/Tvätt	Klinker	Väv och kakel	Målat
Badrum	Klinker	Väv och kakel	Målat
Sovrum	Lamellparkett, ek	Målat	Målat
Klädkammare	Lamellparkett, ek	Målat	Målat

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

HU

20180403035 71

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet	21 000 000
Entreprenadkostnader	78 058 600
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	**99 058 600**

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Kärnhems entreprenadförsäkring eller av Kärnhem anlitat byggentreprenadföretag.

Taxeringsvärdet är preliminärt beräknat till 43 000 000 kr, varav byggnadsvärdet beräknat till 29 000 000 kr.

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering.

Investeringslån totalt	24 794 600
Säkerhet för lånen är pantbrev.	
Insatser	74 264 000
Summa beräknad finansiering	**99 058 600**

HJ

20180403572

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånens utbetalning).

Totalt lån: 24 794 600 kr. Ränta: 2,3 %		570 276
Beräknad kapitalkostnad år 1		**570 276**
Delsumma amortering Amortering 248 000 kr per år		**248 000**
Avsättning till fastighetsunderhåll		**94 000**
Driftkostnader och övriga kostnader		
Ekonomisk förvaltning	24 000	
Arvode styrelse och revisor	18 000	
Fastighetsförsäkring	25 000	
Löpande underhåll	56 000	
Fastighetsskötsel	10 000	
Fiber, Telia Triple Play	93 000	
Delsumma driftskostnader		**226 000**
Driftsreserv		**41 084**

Fastighetsavgift för lägenheter utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande. Enligt dagens regler är fastighetsavgiften 7812 kr per lägenhet. År 16 beräknas föreningens totala fastighetsavgift till ca 189 000 kr.

Summa beräknade årliga kostnader	**1 179 360**

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt bostadsrättsföreningen). Gäller kostnader som: uppvärmning, vatten, hushållsel och renhållning. Årskostnaderna härför beräknas till 20 800 kr/lgh och år för 104 m^2 (200 kr/m^2 och år).

AVSKRIVNINGAR

I uppställningen ovan visas endast likviditetspåverkande kostnader (dvs. utbetalningar), som då skall täckas av årsavgifterna. I denna ekonomiska plan omfattar kalkylen en resultatpåverkande bokföringsmässig linjär avskrivning på 120 år av beräknad anskaffningskostnad avseende fastighetens byggnad. Det åligger föreningens styrelse att självt slutgiltigt bedöma nivån på avskrivningen och att säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan.

20180403573

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter andelstal.

Årsavgifter	1 179 360
Summa beräknade årliga intäkter	**1 179 360**

LÄGENHETSREDOVISNING

Redovisning över insatser, andelstal, årsavgifter m.m.

Lgh nr	Boarea (m^2) *	Hustyp	Carport	Insats (kr)	Andelstal	Årsavgift (kr)	Månads-avgift (kr)	Uppskattad drifts-kostnad /mån (kr)
1	104	Kedjehus	Ja	4 298 000	5,5556%	65 520	5 460	1 733
2	104	Kedjehus	Ja	4 098 000	5,5556%	65 520	5 460	1 733
3	104	Kedjehus	Ja	3 998 000	5,5556%	65 520	5 460	1 733
4	104	Kedjehus	Ja	3 998 000	5,5556%	65 520	5 460	1 733
5	104	Kedjehus	Ja	4 298 000	5,5556%	65 520	5 460	1 733
6	104	Kedjehus	Ja	4 298 000	5,5556%	65 520	5 460	1 733
7	104	Kedjehus	Ja	4 098 000	5,5556%	65 520	5 460	1 733
8	104	Kedjehus	Ja	4 098 000	5,5556%	65 520	5 460	1 733
9	104	Kedjehus	Ja	4 098 000	5,5556%	65 520	5 460	1 733
10	104	Kedjehus	Ja	4 098 000	5,5556%	65 520	5 460	1 733
11	104	Kedjehus	Ja	4 098 000	5,5556%	65 520	5 460	1 733
12	104	Kedjehus	Ja	4 098 000	5,5556%	65 520	5 460	1 733
13	104	Kedjehus	Ja	4 098 000	5,5556%	65 520	5 460	1 733
14	104	Kedjehus	Ja	4 098 000	5,5556%	65 520	5 460	1 733
15	104	Kedjehus	Ja	4 098 000	5,5556%	65 520	5 460	1 733
16	104	Kedjehus	Ja	4 098 000	5,5556%	65 520	5 460	1 733
17	104	Kedjehus	Ja	3 998 000	5,5556%	65 520	5 460	1 733
18	104	Kedjehus	Ja	4 298 000	5,5556%	65 520	5 460	1 733
Justering					*-0,0008%*			
Totalt	**1 872**			**74 264 000**	**100%**	**1 179 360**	**98 280**	

* Angiven boarea är baserad på en ritning, därför är arean cirka. Areamätning enligt SS 21054:2009.

HD

HU

G. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm	52 916	kr/kvm
Belåning per kvm år 1	13 245	kr/kvm
Insats/upplåtelseavgift per kvm	39 671	kr/kvm
Årsavgift per kvm år	630	kr/kvm
Driftskostnader per kvm år 1*	143	kr/kvm
Avsättning till underhåll per kvm	50	kr/kvm

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter boarea (BOA).
* Exkl. avsättning till underhåll.

20180403574

HU

20180403575

H. EKONOMISK PROGNOS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Summa kostnader	1 179	1 181	1 183	1 184	1 186	1 188	1 201	1 408
Samtliga kostnader anges i kkr om inget annat anges								
Kapitalkostnader	818	813	807	801	795	790	761	733
Räntor	570	565	559	553	547	542	513	485
Amorteringar	248	248	248	248	248	248	248	248
*Driftkostnader**	170	173	177	180	184	188	207	229
Underhållskostnader	150	153	156	159	162	166	183	202
Löpande underhåll*	56	57	58	59	61	62	68	75
Avsättning för underhåll*	94	96	98	100	102	104	115	127
Övriga kostnader	41	42	43	44	44	45	50	244
Fastighetsavgift bostäder**	0	0	0	0	0	0	0	189
Övriga oföruts kostnader*	41	42	43	44	44	45	50	55
Summa intäkter	1 179	1 203	1 227	1 252	1 277	1 302	1 438	1 587
Årsavgifter*	1 179	1 203	1 227	1 252	1 277	1 302	1 438	1 587
D:o kronor per m²	630	643	655	669	682	696	768	848
Avskrivningar	650	650	650	650	650	650	650	650
Bokföringsmässigt årsresultat efter avskrivningar	-402	-380	-358	-335	-312	-289	-166	-223
Likviditet vid årets utgång* **	94	118	142	167	192	217	351	306
Ackumulerad likviditet	94	212	354	521	713	931	2 414	4 408

(Från likviditeten tas medel till planerat underhåll)

Ränteantagande %	2,3
Inflationsantagande %	2,0
Lägenhetsyta m²	1 872
Investeringslån kkr	24 795
Antal lägenheter	18

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.
*Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen.
**Fastighetsavgift utgår först 15 år efter fastighetens färdigställande.
***Summan av avsättning till underhåll och årets överskott (exkl. avskrivningar).

HU

20180403576

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Erforderlig årsavgift
Belopp i kr/m²
(exkl. uppvärmning, vatten, hushållsel och renhållning)

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå	630	643	655	669	682	696	768	848
2. Dagens räntenivå + 1 %	762	778	793	809	825	842	929	1 026
3. Dagens räntenivå + 2 %	895	913	931	950	969	988	1 091	1 204
4. Dagens räntenivå + 3 %	1 027	1 048	1 069	1 090	1 112	1 134	1 252	1 383
5. Dagens räntenivå - 1 %	498	508	518	528	539	549	607	670
6. Dagens räntenivå - 2 %	365	372	380	387	395	403	445	491
Dagens räntenivå och								
7. Dagens inflationsnivå + 1 %	630	649	668	688	709	730	847	982
8. Dagens inflationsnivå + 2 %	630	655	681	709	737	766	933	1 135
9. Dagens inflationsnivå - 1 %	630	636	643	649	656	662	696	731
10. Dagens inflationsnivå - 2 %	630	630	630	630	630	630	630	630
Ränteantagande %	2,3							
Inflationsantagande %	2,0							

Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och inflationsberoende intäkts-/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte- och inflationsändringar.

HU

20180403037 7

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

2. Kostnader för uppvärmning, vatten, hushållsel och renhållning ingår ej i årsavgiften.

3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre, mark, förråd och andra lägenhetskomplement som bostadsrättshavaren disponerar i gott skick. Bostadsrättshavaren är härvid skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör bostadsrättshavarens skötsel.

4. Inflyttning i lägenheterna kan ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

5. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Eventuella mindre avvikelser av boarean påverkar inte de fastställda insatserna.

6. Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Haninge 2018-03-05

Bostadsrättsföreningen Skogsparken 6 i Haninge

Anna Persson

Cay Carlsson

Eva-Lena Nordek

HU

20180403035 66

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Skogsparken 6 i Haninge, org.nr. 769631-5337, i Haninge kommun, undertecknad 2018-03-05, 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 stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.
Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt 3 kap 4 § BRL, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.
På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:
Uppdragsbeställning, 180312
Ekonomisk plan daterad 180305
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 160119
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 160119
Kostnadskalkyl, 161107
Entreprenadkontrakt ,Ritningar 161102
Köpekontrakt, , 170115
Aktieöverlåtelseavtal, 161215
Fastighetsutdrag, 180305
Bygglov, 160801
Taxeringvärdeberäkning, 180214
Garanti slutlig kostnad och färdigställande 180320
Garantiförbindelse osålda lägenheter, 161102
Utlåtande om färdigställande, 180327
Förvaltningsoffert, 180228, 180326
Försäkringsoffert, 171130
Värdering lägenheter, Bjurfors, 180326
Offert Swedbank, 180322
Styrelseprotokoll, 161101, 180312

Växjö 2018-03-28

Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö

Växjö 2018-03-28

Kristina Ehrner-Vilhelmsson
Hyreshuset
S. Järnvägsgatan 9
352 34 Växjö

HU