

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Bågsågen 10

769629-3476

Innehållsförteckning

Allmänna förutsättningar	2
Beskrivning av fastigheten	3
Försäkring.....	4
Taxeringsvärde	4
Anskaffningskostnader.....	4
Finansieringsplan	4
Beräkning av föreningens årliga utgifter	5
Tabell/lägenhetsförteckning	6
Ekonomisk prognos och känslighetsanalys	7
Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättsinnehavarnas ekonomiska förpliktelser.....	8

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Bågsågen 10, som registrerats hos Bolagsverket 2014-12-30 med organisationsnummer 769629-3476, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen samt beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande bedömda förhållanden.

Bostadsrättsföreningen Bågsågen 10, hädanefter benämnd BRF, äger fastigheten Bågsågen 10. BRF förvärvade fastighetsbolaget Avmätarvägen Fastighet AB, där fastigheten Bågsågen 10 ingick som ända tillgång, av Stubborn Village Real Estate AB. Vidare har BRF förvärvat fastigheten Bågsågen 10 av fastighetsbolaget och är således lagfaren ägare av fastigheten. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet på 34 200 000 kr att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

På fastigheten byggs 3 parhus med totalt 6 lägenheter, för vilket bygglov erhållits 2016-02-12 med diarienumr 2015-02445-575. Lagfart erhöles 2015-01-07.

Utlåtande från godkänd slutbesiktning erhöles den 12 mars 2018. Slutlig kostnad är redovisad på extra föreningsstämma den 12 mars 2018. Alla lägenheterna har förhandstecknats.

Upplåtelse och inflyttning av lägenheterna kommer att ske efter att denna plan registrerats av Bolagsverket, beräknat till den 22 mars 2018.

Ytorna i denna ekonomiska plan är uppmätta enligt bygglovshandlingar.

Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Stockholm Bågsågen 10
Adress: Avmätarvägen 1 A-F
Stadsdel: 122 43 Enskede
Tomt: Äganderätt
Tomtareal: 1 572 kvm
Gällande plan: Stadsplan (1948-09-10), Tomtindelning (1934-11-24)
Servitut:
Vatten/Avlopp: Ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät

Byggnad:

Byggnadsår: 2017
Värdeår: 2017
Byggnadstyp: Tvåbostadshus i två och ett halvt plan
Lägenhetsyta: Bostäder, 6 stycken lägenheter i tre huskroppar
Fördelning: 6 st 5 rum och kök
Källare: Nej
Parkeringsplatser på tomten
Tvättstuga: Ingen. Tvättpelare finns i samtliga lägenheter

Bärande stomme:

Grundläggning: Platta på mark
Stomme: Trä
Mellanbjälklag: Trä
Takbjälklag: Trä
Taktäckning: Plåt

Fasad:

Ytterväggar: Stående träpanel
Ytterdörrar: Trä
Takrännor: Plåt
Stuprör: Plåt
Fönsterbläck: Plåt
Fönster: 3-glas/isolerglas

Stomkompletteringar:

Lägenhetsavskiljande vägg: Brand- och ljudklassad trävägg
Övriga väggar: Träreolar med slätspont/skivmaterial
Innerdörrar: Trä
Invändig väggbehandling: Målade gipsskivor. Keramiska plattor i våtrum.
Invändig takbeläggning: Målade gipsskivor
Golvbeläggning: Genomgående parkett. Klinker i våtrum och hall

Installationer:

Vatten/avlopp: Kommunalt vatten och avlopp, 1 abonnemang till föreningen
El: 6 abonnemang (1 per lägenhet)
Ventilation: Frånluftsåtervinning från våtutrymmen med tilluftsventiler i ytterväggar
Uppvärmning: Nibe F750 frånluftsvärmepump. 1 st per lägenhet

Lägenhetsutrustning:

Köksinredningar: Kök med lackade luckor, kyl/frys, ugn, spishäll, diskmaskin, fläkt, bänkskiva

Inredning badrum entréplan: Dusch, tvättställ, WC, tvättmaskin och torktumlare

Inredning badrum övre plan: Badkar, tvättställ, WC

Gemensamma anordningar:

Sophantering: Soptunnor vid utfart

Uteplatser: Upplåten uteplats till samtliga lägenheter

Parkering: Till varje lägenhet hör en parkeringsplats utomhus på tomten.

Förråd: Inga förråd utomhus byggs, istället får föreningen 100 000 kr i utökad kassa.

Försäkring

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad. Under entreprenad- och garantitiden tecknar husentreprenören en fullgörandeförsäkring inklusive mark- och grund.

Taxeringsvärde

Typkod: 220 småhus

Beräknat taxeringsvärde uppgår till	22 040 000 SEK
varav:	(byggnader) 18 000 000 SEK
	(mark) 4 040 000 SEK

Anskaffningskostnader

Entreprenadkostnad

Byggherrekostnader (inkl. pantbrev, lagfart, försäljningskostnader & brf-kassa på 40 000 kr + 100 000 kr till förråd)

Förvärv av aktier i bolag som var ägare till fastigheten Stockholm Bågsågen 10 samt lösen av skuld

50 050 000 SEK

Summa slutlig anskaffningskostnad

50 050 000 SEK

Finansieringsplan

Föreningslån

7 000 000 SEK

Insatser & upplåtelseavgifter

43 050 000 SEK

Summa

50 050 000 SEK

Beräkning av föreningens årliga utgifter

Räntor

Långivare	Belopp	Ränta	Bindningstid	SEK/år
SEB	7 000 000	1,60%	3 mån - 5 år	112 000
Summa	7 000 000			112 000

Räntan baseras på erhållen prisindikation gällande dagens räntenivåer från SEB. I dagsläget förväntas räntan ligga kvar på låga nivåer, men räntenivåerna på de olika bindningstiderna kan skilja sig från denna prisindikation.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Driftsutgifter

Driftsutgifter	SEK/år
El (gemensam)	0
VA	18 500
Renhållning och sopor	8 000
Förvaltning & administration	11 250
Revision	12 500
Försäkringspremier	10 140
Skötsel	5 000
Summa	65 390

Bostadsrättsinnehavarna står själva för telefon, TV, bredband och el. Uppvärmning och hushållsel beräknas vid "normalt brukande" uppgå till ca 10 090 kWh/år/lägenhet, enligt energiberäkning.

Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm BOA	75 833 SEK
Belåning per kvm BOA år 1	10 606 SEK
Insats & upplåtelseavgift per kvm BOA	65 227 SEK
Driftsutgifter per kvm BOA år 1	99 SEK
Årsavgift per kvm BOA år 1	420 SEK

Fastighetsavgift

Fastigheten är nyproducerad och är därmed befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår, enligt nuvarande regler. Fastighetsskatt värdeåret ingår i entreprenaden.

Fondavsättningar

Utgifter	SEK/år
Yttre underhållsfond	30 000
Summa	30 000

Föreningen skall upprätta en årlig underhållsplan enligt stadgarna.

Amorteringar

Utgifter	SEK/år
Amortering	70 000
Summa	70 000

Amortering sker enligt amorteringsplan från SEB. Amorteringstiden är satt till 100 år med rak amortering.

Utgifter

Utgifter	SEK/år
Ränta	112 000
Driftsutgifter	65 390
Fondavsättning	30 000
Amortering	70 000
Summa	277 390

Intäkter

Intäkter	SEK/år
Årsavgifter	277 390
Summa	277 390

Tabell/lägenhetsförteckning

Lgh nr	Rum & kök	Andelstal i %	BOA	Insats (SEK)	Upplåtelseavgift (SEK)	Årsavgift* (SEK)	Månadsavgift (SEK)
1A	5	16,67%	110	6 950 000	500 000	46 232	3 853
1B	5	16,67%	110	6 950 000	0	46 232	3 853
1C	5	16,67%	110	6 950 000	500 000	46 232	3 853
1D	5	16,67%	110	6 950 000	0	46 232	3 853
1E	5	16,67%	110	6 950 000	0	46 232	3 853
1F	5	16,67%	110	6 950 000	350 000	46 232	3 853
Summa		100%	660	41 700 000	1 350 000	277 390	23 116

* Årsavgiften motsvarar föreningens utgifter. Andelstalen är baserade proportionerligt på respektive storlek och ligger till grund för årsavgifterna

Ekonomisk prognos och känslighetsanalys

Månadsavgiften påverkas dels av förändrade driftsutgifter, men också av ränteförändringar.

		Ekonomisk prognos							
År	1	2	3	4	5	6	11	16	
Kapitalkostnader	112 000	110 880	109 760	108 640	107 520	106 400	100 800	95 200	
Driftskostnader	65 390	66 698	68 032	69 392	70 780	72 196	79 710	88 006	
Fondavsättning	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570	40 376	
Amortering	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	31 542	
Totala nettokostnader	277 390	278 178	279 004	279 869	280 773	281 718	287 080	325 124	
Prognosförutsättningar									
Inflation	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	
Räntor	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	
Totala bostadsytan i kvm	660	660	660	660	660	660	660	660	
Årsavgift BRF	277 390	278 178	279 004	279 869	280 773	281 718	287 080	325 124	
Nödvändig nivå på årsavgift	277 390	278 178	279 004	279 869	280 773	281 718	287 080	325 124	
Årsavgifter per kvm	420	421	423	424	425	427	435	493	

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt komponentavskrivning med en genomsnittlig avskrivning på 1 % per år. Byggnaden är uppdelad på flera komponenter med olika nyttjandeperioder.

Avskrivning byggnader	-405 726	-405 726	-405 726	-405 726	-405 726	-405 726	-405 726	-405 726
Bokföringsmässigt underskott	-305 726	-305 126	-304 514	-303 890	-303 253	-302 603	-299 156	-295 350

Beräknade årsavgifter för Brf Bågsågen 10 kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre underhållsfond.

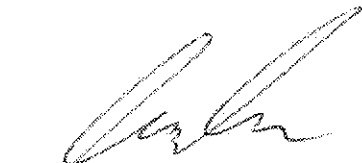
		Känslighetsanalys							
År	1	2	3	4	5	6	11	16	
Huvudalternativ									
Nettokostnader	277 390	278 178	279 004	279 869	280 773	281 718	287 080	325 124	
Nödvändig nivå på årsavgift	277 390	278 178	279 004	279 869	280 773	281 718	287 080	325 124	
Årsavgifter per kvm	420	421	423	424	425	427	435	493	
Huvudalternativ, men låneränta +1%									
Nettokostnader	347 390	349 298	351 244	353 229	355 253	357 318	368 280	411 924	
Nödvändig nivå på årsavgift	347 390	349 298	351 244	353 229	355 253	357 318	368 280	411 924	
Årsavgifter per kvm	526	529	532	535	538	541	558	624	
Ändring av nödvändig nivå på avgifterna	25%	26%	26%	26%	27%	27%	28%	27%	
Huvudalternativ, men låneränta +2%									
Nettokostnader	417 390	419 298	421 244	423 229	425 253	427 318	438 280	481 924	
Nödvändig nivå på årsavgift	417 390	419 298	421 244	423 229	425 253	427 318	438 280	481 924	
Årsavgifter per kvm	632	635	638	641	644	647	664	730	
Ändring av nödvändig nivå på avgifterna	50%	51%	51%	51%	51%	52%	53%	48%	
Huvudalternativ, men inflation +1%									
Nettokostnader	277 390	281 232	285 222	289 366	293 668	298 132	323 070	352 872	
Nödvändig nivå på årsavgift	277 390	281 232	285 222	289 366	293 668	298 132	323 070	352 872	
Årsavgifter per kvm	420	426	432	438	445	452	490	535	
Ändring av nödvändig nivå på avgifterna		1,10%	2,23%	3,39%	4,59%	5,83%	12,54%	8,53%	

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättsinnehavarnas ekonomiska förpliktelser

- A. Inflyttning i bostadsrättslägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättsinnehavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- B. Sedan bostadsrättslägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättsinnehavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättsinnehavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller eventuella olägenheter på grund av sådana arbeten.
- C. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

BRF Bågsågen 10

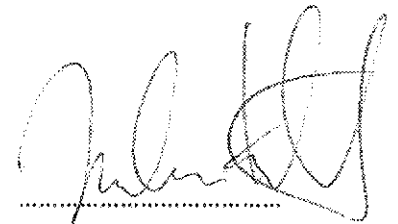
Stockholm 2018-03-12



.....
Niklas Kleebinder



.....
Ivar Stenport



.....
Johanna Kleebinder

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Bågsågen 10, org.nr. 769629-3476, Stockholm kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad, 12 mars 2018 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. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

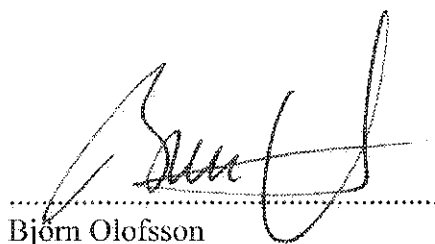
Vi har ej besökt fastigheten då vi bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

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

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

Stockholm den 12 mars 2018


Jan-Olof Sjöholm


Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg, daterat 2018-03-12, över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Bågsågen 10.

Till grund för granskning har följande handlingar förelagat:

- Registreringsbevis, skapat 2018-02-26
- Stadgar, registrerade 2018-02-26
- Situationsplan
- Ritningar, planer och fasader
- Bygglov, 2016-02-12
- Fastighetsinformation för Stockholm Bågsågen 10, 2018-03-12
- Aktieöverlåtelseavtal, 2015-01-02
- Entreprenadavtal, 2017-02-14
- Entreprenadavtal, 2016-07-06
- Projekt och bygglidningsavtal, 2015-02-01
- Tilläggsavtal d:o, 2016-09-04
- Offert finansiering, 2016-06-15
- Bekräftelse d:o, 2018-02-05
- Ränteindikation, 2018-02-01
- Beräkning taxeringsvärde – Småhus 2018-2020
- Slutbesiktningsprotokoll, 2018-03-12
- Protokoll från extra föreningsstämma, 2018-03-12
- Garantiåtagande, 2018-03-12
- Bilder, foton tagna 2018-03-09

305