

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Bindaren

Org. nr. 769633-6911

EKONOMISK PLAN FÖR BRF BINDAREN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA	2
1.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	3
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	4
1.6 Försäkringar	4
1.7 Taxeringsvärde	4
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA	4
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	5
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	5
6. FINANSIERINGSPLAN	5
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	6
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	7
10. INTYG	8

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BRF BINDAREN

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Bindaren, org.nr 769633-6911, som registrerats hos Bolagsverket den 11 januari 2017 har till ändamål 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.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

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. Bostadsrättsföreningens styrelse har upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna upplåtelseavtal.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

1.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Bindaren 14 och Bindaren 17		
Kommun:	Huddinge		
Adress:	Juringe Äväg 13 A – F		
Upplåtelseform, fastighet:	Äganderätt		
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta Bostadsrättsförening		
Markareal:	1 685 kvm (totalt). Fördelning enligt följande:		
	<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Markareal</u>	<u>Husform</u>
	Bindaren 14	827 kvm	Parhus, Attefallshus
	Bindaren 17	858 kvm	Parhus, Attefallshus
Detaljplan:	Del av Segeltorps Municipalsamhälle		
Naturvårdsbestämmelse:	Ytvattenskydd – Östra Mälaren		
Gemensamhetsanläggning:	Ingen gemensamhetsanläggning		
Servitut:	Avtalsservitut, akt 2017-00272123:2 Avseende väg, va-ledning, elledning samt optokabel		

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal lägenheter:	6 stycken bostadslägenheter
Byggnad:	2 stycken tvåvåningsparhus med vind (4 enheter) 2 stycken fristående Attefallshus
Byggnadsår:	2017 - 2018
Grund:	Betongplatta på mark
Stomme:	Lättbetongblock
Bjälklag:	HDF, betong
Fasad:	Puts samt trä

EKONOMISK PLAN FÖR BRF BINDAREN

Yttertak:	Plåt
Fönster:	Trä och aluminium
Mellanväggar, icke bärande:	Lättbetong block
Uteplats:	Trätrall samt gräsmatta
Värme:	FX frånluftsvärmepump.
Ventilation:	FX frånluft
Vatten och avlopp:	Kommunalt VA-nät
El:	Vattenfall
Tv, dator, telefon:	Fiber
Lägenhetsförråd:	I respektive lägenhet
Parkering:	På uppfart vid respektive hus
Brevlådor:	Vid uppfart vid respektive hus
Sopkärl, utomhus:	Vid uppfart vid respektive hus

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

6 stycken bostadslägenheter med kök och våtrum (se avsnitt 8).

Bostadsarea, 4 st à 150 m ²	600 m ²
samt 2 st à 45 m ²	90 m ²

Till varje bostadslägenhet kommer omkringliggande tomt att disponeras av respektive bostadsrättshavare enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

Köksinredning:	Köksskåp, induktionshäll, inbygggnadsugn, inbygggnadsfläkt, helintegrerad kyl/frys och diskmaskin. Golv belagda med parkett.
Badrum/Wc/Tvätt:	Kommod med tvättställ, wc, dusch, tvättmaskin, torktumlare. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.
Badrum/Wc, övervåning:	Kommod med tvättställ, wc och dusch. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.
Vardagsrum:	Vitmålade väggar samt tak
Sovrum:	Vitmålade väggar samt tak
Entréutrymme/hall:	Vitmålade väggar samt tak
Klädkammare:	Två stycken; en på nedervåningen samt en på ovanvåningen
Golvbeläggning:	Klinker i våtrum och entré, parkettgolv i övriga rum.

1.4 Gemensamma anordningar mm

Anslutning finns för fiber via Open net, Bostadsrättshavarna ansvarar själva för abonnemang för telefon/bredband/Tv.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF BINDAREN

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

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

1.6 Försäkringar

Fastigheterna kommer att fullvärdesförsäkras, inkluderande en styrelseförsäkring.

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2018 - 2020 har taxeringsvärdet uppskattats till 13.908.000 kronor varav byggnad 8.568.000 kronor och mark 5.340.000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten taxerats som småhus (kedjehus/parhus samt friliggande) med värdeår 2018. Eftersom husen är nyproducerade, kommer fastigheterna enligt gällande regelverk att vara befriade från kommunal fastighetsavgift i femton år.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under perioden januari - september 2018. Bostäderna beräknas att upplåtas med bostadsrätt under samma år.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA

Fastighetsförvärven har skett genom att föreningen förvärvat aktierna i det bolag som ägde fastigheterna Bindaren 14 och Bindaren 17. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat fastigheterna genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheterna utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. 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 fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Den slutliga anskaffningskostnaden kommer att fastställas på en extra föreningsstämma.

Köpeskilling mark och aktier*	19.558.725 kr
Entreprenadkostnad **	11.000.000 kr
Lagfartskostnad	181.275 kr
Omkostnader	510.000 kr
Dispositionsfond	50.000 kr
Summa	31.300.000 kr

* varav det skattemässiga värdet är 12.030.000 kr

** entreprenadform: totalentreprenad ABT 06

EKONOMISK PLAN FÖR BRF BINDAREN

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 31.300.000 kr, i en garantiutfästelse från MSAK Fastigheter AB, (559091-2274). MSAK Fastigheter AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Bostadsrättshavarna ansvarar även för skötsel och underhåll av den markyta som framgår av respektive lägenhets upplåtelseavtal.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kan komma att lånefinansieras vilket då kan medföra en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

Beräknade lån, säkerhet för lånen utgörs av pantbrev	6.800.000 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	21.000.000 kr
Upplåtelseavgifter	3.500.000 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	31.300.000 kr

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen kommer att ta upp amorteringsfria lån de första fem åren. Därefter sker amortering enligt 95-årig serieplan, se prognos bilaga 1.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastigheternas bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1).

De årliga avskrivningarna uppgår till 110 000 kr vilket motsvarar 1 % av byggkostnaden.

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad, 3 %		204.000 kr
Amortering		0 kr
Driftkostnader**		59.028 kr
Administration	30.000 kr	
Försäkring	15.000 kr	
Fastighetsskötsel	10.000 kr	
Övrigt	4 028 kr	
Kommunal fastighetsavgift***		0 kr
Avsättning till reparationsfond		20.700 kr
Summa kostnader		283.728 kr

** uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt

EKONOMISK PLAN FÖR BRF BINDAREN

*** befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter exkl värme, vatten	283.728 kr
Summa intäkter	283.728 kr

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhet nr	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse-avgift kr	Insats + uppl. avg kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	150	19,8182%	4 500 000	800 000	5 300 000	59 412	4 951
2	150	19,8182%	4 500 000	800 000	5 300 000	59 412	4 951
3	45	10,3636%	1 500 000	450 000	1 950 000	23 040	1 920
4	150	19,8182%	4 500 000	500 000	5 000 000	59 412	4 951
5	150	19,8182%	4 500 000	500 000	5 000 000	59 412	4 951
6	45	10,3636%	1 500 000	450 000	1 950 000	23 040	1 920
	690	100,00%	21 000 000	3 500 000	24 500 000	283 728	23 644

Kostnaden för lägenhetens uppvärmning, vatten, hushållsel, sophämtning, tele/kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgifter ovan. Varje enskild bostadsrättshavare ansvarar för egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Varje lägenhet har en egen frånluftsvärmepump.

Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften

Area	Värmekostnad kr/år	Värme kr/månad	Vattenkostnad kr/år	Vatten kr/månad	Sophämtning kr/år	Sophämtning kr/månad
150	9 000	750	4 500	375	2 425	202
45	2 700	225	3 200	267	2 425	202

Värmekostnaden är beräknad utifrån 60 kr/kvm och år.

I kostnaden för vatten ingår fasta kostnader om 2 525 kr (fast kostnad enligt uppgift fr Stockholm vatten)

I kostnaden för sophämtning, basutbud – uppgår den fasta kostnaden för kärl om 140 l till 2 425 kr (enligt uppgift från Huddinge kommuns entreprenör SRV Återvinning)

8.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad, per m ² BOA	44 362 kr
Insats och upplåtelseavgift, per m ² BOA	35 507 kr
Belåning, per m ² BOA	9 855 kr
Driftkostnad, per m ² BOA	85 kr
Årsavgift, exkl värme, vatten, per m ² BOA	411 kr
Uppskattad värmekostnad, per m ² BOA	60 kr
Uppskattad vattenkostnad (150 kvm), per m ² BOA	30 kr
Uppskattad vattenkostnad (45 kvm), per m ² BOA	71 kr
Uppskattad sophämningskost. (150 kvm), per m ² BOA	16 kr
Uppskattad sophämningskost. (45 kvm), per m ² BOA	54 kr
Reparationsfondering, per m ² BOA	30 kr
Avskrivning, per m ² BOA	159 kr
Kassaflöde, per m ² BOA	0 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BRF BINDAREN

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastigheter 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 enligt gällande mätregler SS 21054:2009, 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 fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.
- F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.
- G. Bostadsrättshavarna ska utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten.
- H. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastigheter föreligger inte.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Huddinge den _____ december 2017

Bostadsrättsföreningen Bindaren

.....
Adnan Al-Khalaf

.....
Lillian Skarström

.....
Lamia Khassaf

10. INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kapitlet 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Bindaren, org nr 769633-6911 får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Föresattningarna 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. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreringsbevis, tekniskt besiktningsutlåtande samt utdrag ur lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

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

Stockholm 2017-

.....

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

BILAGA 1 PROGNOIS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	202 416	200 832	199 247	197 660	196 071	194 481	186 474
Avskrivningar	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	59 028	60 209	61 413	62 641	63 894	65 172	66 475	67 805	69 161	70 544	71 955	79 444
Ovriga kostnader												
Fastighetsskatt/kommunal avgift												
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll	20 700	21 114	21 536	21 967	22 406	22 854	23 312	23 778	24 253	24 738	25 233	27 859
Amortering												
Erforderlig årsavgift	283 728	285 323	286 949	288 608	290 300	343 242	343 428	343 660	343 976	344 305	344 682	409 874
exkl avskrivningar												
Ärsavgift kr/vml/år	411	414	416	418	421	497	498	498	499	499	500	594
Underskott	89 300	88 866	88 464	88 033	87 594	139 946	139 498	139 053	138 649	138 214	137 780	82 141
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Ärsavgifter medlemmar	283 728	285 323	286 949	288 608	290 300	343 242	343 428	343 660	343 976	344 305	344 682	409 874
Prognosförutsättningar												
Ränteläsnings	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Inflationsanlagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Hyreshöjning	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Taxeringsvärde	13 908 000	14 186 160	14 469 883	14 759 281	15 054 466	15 355 556	15 662 667	15 975 920	16 295 439	16 621 347	16 953 774	18 718 337
Föreningslän	6 800 000	6 800 000	6 800 000	6 800 000	6 800 000	6 747 200	6 694 390	6 641 559	6 588 657	6 535 705	6 482 692	6 215 807
Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 - 31/12.												
Föreningen gör linjär avskrivning med 1,0%. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.												
KÄNSLIGHETSANALYS												
AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntnivå												
ärsavgift enligt	411	414	416	418	421	497	498	498	499	499	500	594
ovanstående prognos kr/vml/år												
Ärsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntnivå +1%	411	512	514	517	519	595	595	594	594	594	593	684
2. Dagens räntnivå +2%	411	611	613	615	618	693	692	691	689	688	687	594
1. Dagens räntnivå - 1%	411	315	317	320	322	400	401	402	403	404	406	504
2. Dagens räntnivå - 2%	411	216	219	221	224	302	304	306	308	310	312	324
Dagens räntnivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	411	415	418	422	426	504	506	507	509	512	514	633
2. Dagens inflationsnivå +2%	411	416	421	426	431	510	514	517	521	525	530	407
1. Dagens inflationsnivå -1%	411	412	413	415	416	491	490	489	488	487	486	560
2. Dagens inflationsnivå -2%	411	411	411	411	411	485	483	481	479	476	474	531

GARANTI OCH UTFÄSTELSE

MSAK Fastigheter AB, org. nr. 559091—2274, lämnar härmed följande garanti och utfästelse till Bostadsrättsföreningen Bindaren, org. nr. 769633—6911, c/o Restate, Kungsgatan 26, 111 35 Stockholm.

MSAK Fastigheter AB, garanterar gentemot Bostadsrättsföreningen Bindaren, att den slutliga kostnaden för föreningens hus enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) inte under några omständigheter kommer att överstiga 31 300 000 kronor. Det innebär att MSAK Fastigheter AB i alla avseenden garanterar gentemot Bostadsrättsföreningen Bindaren, att den slutliga anskaffningskostnaden för fastigheten med byggnad i nybyggt och färdigställt skick i enlighet med den ekonomiska planen skall vara 31 300 000 kronor.

Om den faktiska anskaffningskostnaden för fastigheten med byggnad i nybyggt och färdigställt skick skulle överstiga 31 300 000 kronor, utfäster sig MSAK Fastigheter AB att erlägga mellanskillnaden till Bostadsrättsföreningen Bindaren. Betalning skall ske vid den tidpunkt då Bostadsrättsföreningen Bindaren själv övertar förvaltningen av fastigheten.

Vidare garanterar MSAK Fastigheter AB gentemot Bostadsrättsföreningen Bindaren, att betala samtliga kostnader för föreningen avseende eventuella osålda bostadsrätter intill dess att de är slutligt sålda. Detta får ske genom att MSAK Fastigheter AB förvärvar de osålda bostadsrätterna för de insatser som finns angivna i föreningens registrerade ekonomiska plan. Om Bostadsrättsföreningen Bindaren nekar MSAK Fastigheter AB att förvärva bostadsrätterna eller att upplåta dessa i andra hand upphör garantin i detta stycke.

Huddinge den _____

MSAK Fastigheter AB

Namnteckning/Namnförtydligande

Namnteckning/Namnförtydligande