

Ekonomiskplan för Bostadsrättsföreningen

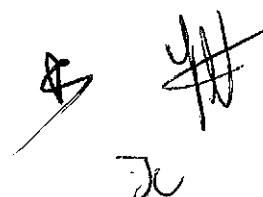
Svinningeuddsvägen 14

Org.nr 769630-4497

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2.	BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA	3
3.	FÖRVÄRVSKOSTNADER	6
4.	FINANSIERINGSPLAN	6
5.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	6
6.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	8
7.	NYCKELTAL	8
8.	LÄGENHETSFÖRTECKNING	9
9.	EKONOMISK PROGNOSE/KÄNSLIGHETSANALYS	9
10.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTINNEHAVARENS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE	9

2017050903895



2017050903896

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Svinningeuddsvägen 14 i Svinninge med org.nr 769630-4497 som registrerats hos Bolagsverket 2015-08-19. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Svinningeuddsvägen Fastighetsutveckling AB som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheterna Svinninge 1:272, Svinninge 1:294, Svinninge 1:295 och Svinninge 1:296 och Svinninge 1:150. Föreningen har därefter genom ett sk transportköp förvärvat fastigheterna av sitt dotterbolag på samma villkor som dotterbolaget i sin tur förvärvat fastigheterna på. Dotterbolaget kommer att säljas alternativt likvideras. På fastigheterna har föreningen uppfört 4 byggnader och iordningställt 8 bostadslägenheter vilka upplåts med bostadsrätt.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den Ekonomiskplanen är godkänd och registrerad hos Bolagsverket vilket beräknas ske under våren 2017. Inflyttning beräknas ske kvartal 4 2017.

Föreningens hus ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättsinnehavarna.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning	Svinninge 1:272 Svinninge 1:296, Svinninge 1:295, Svinninge 1:294 och Svinninge 1:150
Adress/belägenhet	Svinningeuddsvägen 14 A-H
Tomtarea	Tomtytan är fördelad på 4 tomter, tomterna är 1869 kvm, 2573 kvm, 1983 kvm, 1968 kvm, vilket ger en totalyta tomtyta om 8393 kvm. Föreningen har ytterligare en tomt om 1747 kvm (naturområde, utan byggrätt), med den inkluderat är den totala tomtytan 10140 kvm.
Antal byggnader	4 st (varav varje byggnad innehåller 2 bostäder vardera, totalt 8 bostäder), utöver det finns 4 st förrädsbyggnader.
Ägarstatus	Brf Svinningeuddsvägen 14 äger fastigheterna (Äganderätt) Bostäderna kommer att upplåtas som bostadsrätter.

B #
Ju

2017050903897

Servitut /Nyttjanderätt

Avtalsservitut

D201400393086: 1.1

Ändamål: Va-ledningar (Belastar fastigheterna Svinninge 1:150, 1:272 1:264, 1:295, 1:296). Till förmån för: Svinninge 1:61

D201400393086: 2.1

Ändamål: Va-ledningar (Belastar fastigheterna Svinninge 1:150, 1:272 1:264, 1:295, 1:296). Till förmån för: Svinninge 1:61

Roslagsvatten har även rätt att köra in till pumphuset för kontinuerliga kontroller

Husets utformning

4 st parhus i 2 våningsplan, totalt 8 bostäder.

Bostadslägenheter

8 st lägenheter, om ca 128 kvm/st (128 km alt 142 kvm), sammanlagt ca 1 024 m².

Förråd

Varje bostad har utöver ovan angiven yta även ett förråd på ca 4 kvm.

Parkering

Varje bostad har tillgång till parkeringsplats

TV/bredband

Varje bostad är förberedd för anslutning till fiber, men ej ansluten.

Uppvärmningssystem

Frånluftsvärmepump NIBE F750

El

Varje bostad har ett eget el-abonnemang.

Gemensamma anordningar:

Vatten och avlopp

Fastigheterna är anslutna till det kommunala nätet.

Ventilation

Ventilation genom frånluftsvärmepump

Sophantering

Sophantering genom sopkärl för hushållsavfall. Återvinning av förpackningar, tidningar och returpapper etc. sker hos Österåkerskommuns återvinningsstationer.

Byggnadsbeskrivning:

Grundläggning

Platta på mark

Källare

-

Vind

-

Bjälklag

Trä

B #
Ju

Yttertak	Papp
Fasader	Trä
Balkonger	-
Fönster	3-glas fönster

Lägenhetsbeskrivning:

Entréplan

Entréutrymme/hall	Klinkers i entren, parkettgolv och målade väggar
Kök	Parkettgolv, målade väggar. Ugn, micro, häll, kyl/frys-enhet, köksfläkt, skåp och bänkinredning med släta luckor
Våtutrymme nedre plan	Klinkers, keramiska plattor, dusch, tvättställ, wc-stol
Klädvårdsrum	Klinkers, Tvättmaskin och torktumlare
Vardagsrum	Parkettgolv, målade väggar

Övreplan

Våtutrymme övre plan	Klinkers, keramiska plattor, tvättställ, wc-stol, badkar
Övriga rum	Parkettgolv, målade väggar

Teknisk status

Samtliga byggnader är uppförda under 2016-2017 och är i nyskick. Samtliga installationer är nya.

Försäkring

Fastigheterna kommer att försäkras till fullvärde.

Medlemmarna i föreningen måste komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

YS #
2

3. FÖRVÄRVSKOSTNADER

Slutlig anskaffningskostnad 44 650 000

4. FINANSIERINGSPLAN

FÖRENINGENS UPPTAGNA LÅN	9 800 000
MEDLEMMARNAS INSATSER	34 800 000
EGET KAPITAL	50 000
SUMMA TOTAL ANSKAFFNINGSKOSTNAD	44 650 000

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Ränta år 1	Amortering	Summa
Lån 1	4 900 000	3 mån	2,05 %	100 450	49 000	100 450
Lån 2	4 900 000	3 mån	2,05 %	100 450	0	100 450
Summa lån	9 800 000				49 000	200 900

Villkoren för lånen är baserade på ett Affärsförslag från Swedbank. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheterna. Amortering av föreningens lån görs med 49 000 kr/år. Lån 2 är amorteringsfritt under de första 5 åren. Kredittdid för lån om 3 månader är 3 år.

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**Kapitalkostnader**

Räntor	200 900	
Amortering	49 000	249 900

Driftskostnader


Försäkring	30 000	
Vatten	50 000	
Renhållning	15 000	
Avgift Vägföreningen	20 000	
Avgift Tomtägarföreningen	4 000	
Reparation och diverse	20 000	139 000

Övriga kostnader

Kommunal fastighetsavgift

SUMMA KOSTNADER 388 900

Avsättning till underhåll 40 000



Driftskostnader

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter.

Vatten

Kostnaden för vatten ingår i avgiften, men i varje bostad kommer vattenmätare att installeras, så att möjligheten finns för föreningen att bryta ut kostnaden för vatten och debitera varje hushåll för den faktiska vattenförbrukningen.

Underhållsplan

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan. Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov ej bör föreligga under år 1-10. Styrelsen har beslutat att avsätta 40 000 kronor årligen till yttre fond i avvaktan på att underhållsplan upprättas. Varje bostadsrättsinnehavare svarar själv för det invändiga underhållet.

Värme

Varje bostad har en egen värmeanläggning och värmekostnaderna tillkommer på månadsavgiften. I varje bostad sitter en värmepump, NIBE F750, den prognosticerade kostnaden för värme och hushållsel ligger på ca 1100 kr/månad, varav värmekostnaden bedöms ligga på ca 600 kr/månad (utslaget på ett år).

Hushållsel

Varje lägenhetsinnehavare svarar själv för kostnaden för hushållsel. Respektive lägenhetsinnehavare svarar själv för snöröjning, trädgårdsskötsel och uteplatser i anslutning till sin lägenhet.

Prognos för kostnaden för hushållsel och uppvärmning är enligt energiberäkning ca 1100kr/månad för respektive bostad (varav hushållselen bedöms ligga på ca 500 kr/månad).

Drift och skötsel

Bostadsrättsföreningen avser att sköta föreningens drift och skötsel i egen regi.

Beräknat taxeringsvärde

Taxeringsvärdet är ännu ej fastställt men har, med hjälp av Skatteverkets e-tjänst – Beräkna Taxeringsvärde – beräknats till:

Mark	6 812 520 kr
Byggnader	17 472 000 kr
Totalt	24 284 520 kr

2017050903900

B
J
2

2017050903901

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning	33 600 000
Avskrivningsbelopp	336 000

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 årsavgift.

Avskrivningarnas påverkan på det redovisningsmässiga resultatet framgår i den ekonomiska prognosen (se separat dokument)

Kommunal fastighetsavgift

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Fastigheterna saknar byggnader eller lokaler som är belagda med statlig fastighetsskatt.

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	428 900
Hyra parkeringsplatser	
SUMMA	428 900

Bostadsrättshavarna skall utöver årsavgifter betala hushållsel och uppvärmning. Även kostnad för bredband betalas av bostadsrättshavarna.

7. NYCKELTAL

NYCKELTAL PER KVM BOYTA

Anskaffningskostnad per kvm	43 058
Belåning per kvm Boarea år 1	9074
Insats/upplåtelseavgift per kvm	33 984
Driftskostnad per kvm (exl värme och hushållsel)	136
Årsavgift per kvm Boarea år 1 för	418

B JH
2

2017050903902

8. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Adress/lgh nr	Lgh storlek	Boarea	Insats	Andelstal	Årsavgift
Svinni 14 A/ 1	5 Rok	128	4 175 000	12,5%	53 613
Svinni 14 B/ 2	5 Rok	128	4 275 000	12,5%	53 613
Svinni 14 C/ 3	5 Rok	128	4 475 000	12,5%	53 613
Svinni 14 D/ 4	5 Rok	128	4 475 000	12,5%	53 613
Svinni 14 E/ 5	5 Rok	128	4 175 000	12,5%	53 613
Svinni 14 F/ 6	5 Rok	128	4 475 000	12,5%	53 613
Svinni 14 G/ 7	5 Rok	128	4 475 000	12,5%	53 613
Svinni 14 H/ 8	5 Rok	128	4 475 000	12,5%	53 613
SUMMA		1 024	34 800 000	100,00%	428 904

9. EKONOMISK PROGNOSE/KÄNSLIGHETSANALYS
(BERÄKNINGSMODELL I SEPARAT EXCELFIL)

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV
FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARNAS
EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

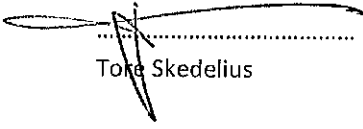
- A. Bostadsrättshavaren skall betala insats. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- B. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- C. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

B #H
2

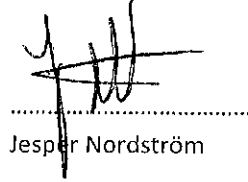
Stockholm den 27 april 2017

Brf Svinningeuddsvägen 14

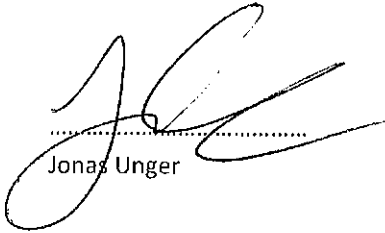
2017050903903



.....
Tore Skedelius



.....
Jesper Nordström



.....
Jonas Unger

9. EKONOMIS PROGNOSS/KÄNSLIGHETSANALYS för Brf Svinningeuddsvägen 14

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)											
Kapitalkostnader											
Räntor	200 900	198 886	198 891	197 887	196 882	194 873	192 864	190 855	188 846	186 837	184 828
Avskrivningar	336 000	336 000	336 000	336 000	336 000	336 000	336 000	336 000	336 000	336 000	336 000
Amortering	49 000	49 000	49 000	49 000	49 000	98 000	98 000	98 000	98 000	98 000	98 000
Driftkostnader	139 000	141 780	144 616	147 508	150 458	153 467	156 537	159 667	162 861	166 118	169 440
Underhållskostnader											
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	45 046	45 947	46 866	47 804	48 760
Periodiskt underhåll											
Övriga kostnader											
Tomträttsavgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror bostäder (ej medlemmar)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hyror lokaler, pakering mm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa kostnader	764 900	767 476	770 123	772 843	775 637	826 503	828 447	830 470	832 573	834 759	837 028
Återförda avskrivningar	336 000	336 000	336 000	336 000	336 000	336 000	336 000	336 000	336 000	336 000	336 000
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	428 900	431 476	434 123	436 843	439 637	490 503	492 447	494 470	496 573	498 759	501 028
Ränteantagande	2,05%										
Inflationsantagande	2,0%										
Hysesökningar, bostäder											
Taxeringsvärde											
Föreningslån	9 800 000	9 751 000	9 702 000	9 653 000	9 604 000	9 506 000	9 408 000	9 310 000	9 212 000	9 114 000	9 016 000
Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.											

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå											
årsavgift enligt ovanstående prognos	428 900	431 476	434 123	436 843	439 637	490 503	492 447	494 470	496 573	498 759	501 028
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntenivå +1%	526 900	528 986	531 143	533 373	535 677	585 563	586 527	587 570	588 693	589 899	591 188
2. Dagens räntenivå - 1%	330 900	333 966	337 103	340 313	343 597	395 443	398 367	401 370	404 453	407 619	410 868
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	428 900	433 266	435 948	438 705	441 537	492 441	494 423	496 486	498 629	500 866	503 167
2. Dagens inflationsnivå -1%	428 900	429 686	432 297	434 980	437 738	488 566	490 471	492 454	494 517	496 661	498 889

B

y

L

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Svinningeuddsvägen 14, org. nr 769630-4497, daterad 2017-04-27, 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.

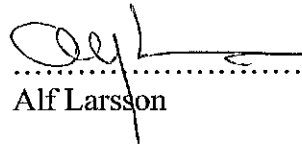
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

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 2017-05-04



.....
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
 Översiktsplan med adresser
 Bygglov
 Utdrag ur lantmäteriets fastighetsregister
 Beräkning av taxeringsvärde
 Plan och fasadritningar
 Situationsplan
 Bankoffert Swedbank 2016-04-05
 Aktieöverlåtelseavtal med bilagor 2016-01-21 och köpebrev 2016-01-21
 Transportöverlåtelse med kvittens 2016-01-23
 Entreprenadavtal, fast pris 2017-03-24
 Garanti avseende anskaffningskostnad och ev osålda lägenheter 2016-06-10