

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Skogsparken 4 i Haninge

(Org.nr. 769629-2973)

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	2
B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV.....	5
D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN.....	5
E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.....	6
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	7
G. EKONOMISK PROGNOZ	8
H. KÄNSLIGHETSANALYS	9
I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	10
J. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG	11

Registrerad av Bolagsverket 2015-05-18

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Skogsparken 4 i Haninge, organisationsnr. 769629-2973, som registrerats hos Bolagsverket 2014-12-16, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till nyttjande för obegränsad tid.

Angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

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

Inflyttning beräknas ske november 2016.

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 januari månad 2015.

Fastigheten (tomten) kommer att förvärfvas genom köp av det aktiebolag som äger den. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktierna) motsvarar bolagets marknadsvärde. Fastigheten kommer därefter att, genom underprisöverlåtelse, överföras till Bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Därefter likvideras bolaget.

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 sker genom köp av aktier, kommer föreningen att skriva upp värdet på fastigheten samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrivs ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller eget kapital.

Byggnadsprojektet genomförs som ett total åtagande från Kärnhem Bostadsproduktion AB (Kärnhem) enligt entreprenadkontrakt tecknat 2015-04-09. Kärnhem svarar under sex månader efter färdigställandet för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter köper Kärnhem de osålda lägenheterna.

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 projektets färdigställande lämnas borgen från Kärnhems moderbolag alt en färdigställandeförsäkring.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Kolartorp 1:289

Adress: Barents väg

Tomtens areal: ca 8.259 m²

Lägenhetsyta: ca 3.094 m²

Byggnadernas antal och utformning samt gemensamma utrymmen och anordningar.

29 lägenheter i 12 huskroppar varav 2 st huskroppar med 5 st lägenheter i vardera, 3 st huskroppar och 4 st lägenheter i vardera samt 7 st huskroppar med 1 st lägenhet i vardera. Husen har 2 våningar och är anslutna för elleveranser med separat mätare för varje lägenhet samt även separat mätning för vatten till varje lägenhet. På fastigheten finns förrådsbyggnad till respektive lägenhet. Biluppställningsplats finns framför radhusen och de 7 st fristående har även carport.

En gemensam gröning med lekplats finns i mitten av fastigheten.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Bostadshus

Grundläggning:	Betongplatta med underliggande värmeisolering.
Yttervägg:	Träregelvägg, utvändig beklädnad med träpanel.
Lägenhetsskiljande väggar:	Ljudklassad dubbel träregelvägg med gipsskivor.
Rumsskiljande väggar:	Träregelvägg med gipsskivor.
Mellanbjälklag:	Balkar, skivor och mellanliggande isolering.
Yttertak:	Betongtakpannor, råspont och underlagspapp.
Fönster/-dörr:	Trä fabriksmålat.
Ventilation:	Frånluftssystem med återvinning.
Hushållsel:	Separat mätning för varje lägenhet.
Värmeanläggning:	Frånluftsvärmepump, golvvärme (BV) och vattenradiatorer (ÖV).
Internet/TV:	Anslutet till fibernät, Telia med tjänsteleverans TriplePlay

Förråd, fastighetsförråd

Grundläggning: Plintgrund, alt. oisolerad betongplatta.

Yttervägg: Utvändig beklädnad med träpanel.

Yttertak: Papp.

Kortfattad rumsbeskrivning (exklusive eventuella tillval)

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall	Parkett, ek	Målat	Gipsplank
Vardagsrum	Parkett, ek	Målat	Gipsplank
Kök	Parkett, ek	Målat	Gipsplank
Bad	Klinker	Kakel	Gipsplank
WC/Tvätt/Dusch	Klinker	Kakel	Gipsplank
Sovrum	Parkett, ek	Tapet/Målat	Gipsplank

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet	25.300.000
Entreprenadkostnader	97.211.000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad **122.511.000**

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

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

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

Investeringslån totalt. 38.969.000

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Insatser: 83.552.000

Summa beräknad finansiering **122.511.000**

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånens utbetalning).

Totalt lån: 38.969.000 kr. Ränta: 2,5 %	974.225
Beräknad kapitalkostnad år 1	974.225
Delsumma amortering	350.000
Amortering 350.000 kr per år	
Avsättning till fastighetsunderhåll	154.000
Driftkostnader och övriga kostnader	
Ekonomisk förvaltning	36.000
Arvode styrelse och revisor	10.000
Fastighetsförsäkring	38.000
Löpande underhåll	70.000
Fastighetsskötsel	39.000
Snöröjning	10.000
Fiber	104.400
Delsumma driftskostnader	307.400
Driftsreserv	13.995
Fastighetsskatt utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande.	
Summa beräknade årliga kostnader	1.801.620

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt Bostadsrättsföreningen). Gäller kostnader som: Uppvärmning, vatten, sophantering, hushållsel. Årskostnaderna härför beräknas till 18.900 kr/lgh och år för 105 m² och 20.160 kr/lgh och år för 112 m² (180 kr/m² och år).

Avskrivningar

I uppställningen ovan visas endast likviditetspåverkande kostnader (= utbetalningar), som då skall täckas av årsavgifterna. Avskrivningarna förutsätts vara desamma som de amorteringar bostadsrättsföreningen gör årligen. För de fall avskrivningar görs utöver detta kan det komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.

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	1.801.620
Summa beräknade årliga intäkter	1.801.620

Lägenhetsredovisning

Redovisning över insatser, andelstal, årsavgifter m.m.

Lgh nr	Typ	Yta m ²	Carport	Insats kr	Andelstal %	Årsavgift kr	Månadsavgift kr	Uppskattad driftskostnad/mån kr
1	5 rok	105	Nej	2.798.000	3,394	61.140	5.095	1.575
2	5 rok	105	Nej	2.698.000	3,394	61.140	5.095	1.575
3	5 rok	105	Nej	2.698.000	3,394	61.140	5.095	1.575
4	5 rok	105	Nej	2.698.000	3,394	61.140	5.095	1.575
5	5 rok	105	Nej	2.798.000	3,394	61.140	5.095	1.575
6	5 rok	105	Nej	2.798.000	3,394	61.140	5.095	1.575
7	5 rok	105	Nej	2.698.000	3,394	61.140	5.095	1.575
8	5 rok	105	Nej	2.698.000	3,394	61.140	5.095	1.575
9	5 rok	105	Nej	2.698.000	3,394	61.140	5.095	1.575
10	5 rok	105	Nej	2.798.000	3,394	61.140	5.095	1.575
11	5 rok	105	Nej	2.798.000	3,394	61.140	5.095	1.575
12	5 rok	105	Nej	2.698.000	3,394	61.140	5.095	1.575
13	5 rok	105	Nej	2.698.000	3,394	61.140	5.095	1.575
14	5 rok	105	Nej	2.798.000	3,394	61.140	5.095	1.575
15	5 rok	105	Nej	2.798.000	3,394	61.140	5.095	1.575
16	5 rok	105	Nej	2.698.000	3,394	61.140	5.095	1.575
17	5 rok	105	Nej	2.698.000	3,394	61.140	5.095	1.575
18	5 rok	105	Nej	2.798.000	3,394	61.140	5.095	1.575
19	5 rok	105	Nej	2.798.000	3,394	61.140	5.095	1.575
20	5 rok	105	Nej	2.698.000	3,394	61.140	5.095	1.575
21	5 rok	105	Nej	2.698.000	3,394	61.140	5.095	1.575
22	5 rok	105	Nej	2.798.000	3,394	61.140	5.095	1.575
23	5 rok	112	Ja	3.348.000	3,620	65.220	5.435	1.680
24	5 rok	112	Ja	3.298.000	3,620	65.220	5.435	1.680
25	5 rok	112	Ja	3.298.000	3,620	65.220	5.435	1.680
26	5 rok	112	Ja	3.298.000	3,620	65.220	5.435	1.680
27	5 rok	112	Ja	3.298.000	3,620	65.220	5.435	1.680
28	5 rok	112	Ja	3.298.000	3,620	65.220	5.435	1.680
29	5 rok	112	Ja	3.348.000	3,620	65.220	5.435	1.680
		3094		83.542.000	100,00	1.802.000		

G. EKONOMISK PROGNOSES.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Summa kostnader	1 802	1 803	1 804	1 805	1 807	1 808	1 817
Samtliga kostnader anges i kkr om inget annat anges							
<i>Kapitalkostnader</i>	1 324	1 315	1 307	1 298	1 289	1 280	1 237
Räntor	974	965	957	948	939	930	887
Amorteringar	350	350	350	350	350	350	350
<i>Drifkostnader *</i>	240	245	250	255	260	265	291
<i>Underhållskostnader</i>	224	228	233	238	242	247	272
Löpande underhåll*	70	71	73	74	76	77	85
Avsättning för underhåll *	154	157	160	163	167	170	187
<i>Övriga kostnader</i>	14	14	14	15	15	15	17
Fastighetsskatt **	0	0	0	0	0	0	0
Övriga oföruts kostnader *	14	14	15	15	15	15	17
Summa intäkter	1 802	1 803	1 804	1 805	1 807	1 808	1 817
Erforderliga årsavgifter	1 802	1 803	1 804	1 805	1 807	1 808	1 817
D:o kronor per m2	582	583	583	583	584	584	587
Hyresintäkter *							
Räntebidrag							
Ränteantagande %	2,50						
Subventionsränta %							
Inflationsantagande %	2,00						
Lägenhetsyta m2	3 094,0						
Räntebidragsunderlag kkr							
Investeringslån kkr	38 969						
Taxeringvärde kkr							
Antal lägenheter	29						

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

Fastighetsskatt utgår först 15 år efter fastighetens färdigställande

H. KÄNSLIGHETSANALYS.**Erforderlig årsavgift Belopp i**kr / m²

(exkl värme, vatten, sophantering och hushållsel)

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå och							
1. Dagens räntenivå	582	583	583	583	584	584	587
2. Dagens räntenivå + 1 %	708	708	707	706	705	705	702
3. Dagens räntenivå + 2 %	834	832	830	829	827	825	817
4. Dagens räntenivå + 3 %	960	957	954	951	948	945	931
6. Dagens räntenivå - 1 %	457	458	459	461	462	464	473
7. Dagens räntenivå - 2 %	331	333	336	338	341	344	358
Dagens räntenivå och							
8. Dagens inflationsnivå + 1 %	582	584	586	588	591	593	606
9. Dagens inflationsnivå + 2 %	582	586	589	593	597	602	625
10. Dagens inflationsnivå - 1 %	582	581	580	579	577	576	570
11. Dagens inflationsnivå - 2 %	582	580	577	574	571	568	554

Ovanstående belopp avser kr / m² BRA och år**Ränte- och inflationsantagande**

Räntenivå % 2,50

Subventinsräntenivå %

Inflationsnivå % 2,00


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

I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

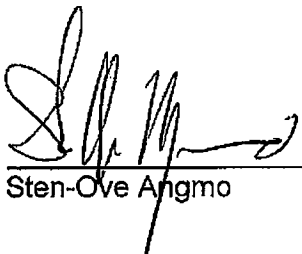
- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 2 Kostnad för uppvärmning, vatten, sophantering och hushållsel ingår ej i årsavgiften.
- 3 Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad sköta det inre av lägenheten med tillhörande utrymmen samt i förekommande fall den mark som är upplåten med bostadsrätt.
- 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 Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Växjö 2015-04-14

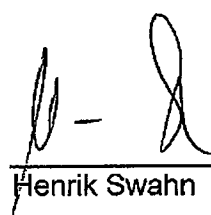
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKOGSPARKEN 4 I HANINGE



Jan Aglov



Sten-Ove Angmo



Henrik Swahn

J. INTYG EKONOMISK PLAN.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat ekonomisk plan, daterad 2015-04-14, för Bostadsrättsföreningen Skogsparken 4 i Haninge, org.nr. 769629-2973, i Haninge kommun, får härmed avge följande intyg.

Den ekonomiska 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 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 tjugonio lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan med ekonomisk prognos och känslighetsanalys, finansieringsförklaring, avsiktsförklaring aktieöverlåtelse, totalentreprenadavtal samt protokoll fört vid styrelsemöte.

På grund av den företagna granskningen och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2015-05-08

Kalmar 2015-05-08



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

Peter Strand
Värderingsbyrån i Syd AB
Kaggensgatan 17
392 32 Kalmar

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

