

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen

Pappers bruket i Nykvarn

Org. nr. 769635-9897

Upprättad den 26 februari 2018

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll

1.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	2
2.	BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA.....	2
2.1	Fastigheternas beteckning och areal m.m.	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt, kortfattad byggnadsbeskrivning	3
2.2.1	Kortfattad byggnadsbeskrivning:	3
2.3	Underhållsbehov och besiktningsmannens noteringar.....	4
2.4	Avsättning till underhåll samt amortering	4
2.5	Försäkringar	4
2.6	Taxeringsvärde	4
3.	BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr).....	4
3.1	Kostnader för nödvändigt underhåll och eventuella byggnadsarbeten	5
3.2	Kostnader för andra åtgärder av betydelse	5
3.3	Finansieringsplan	5
4.	LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDET	5
4.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	5
4.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	6
5.	ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.....	6
5.1	Nyckeltal.....	6
5.2	Lägenhetsförteckning	7
6.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	8

Bilaga 1 Prognos med känslighetsanalys

Bilaga 2 Teknisk besiktning

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Pappersbruket i Nykvarn, org. nr. 769635-9897 som registrerats hos Bolagsverket den 19 februari 2018 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 en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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.

Fastighetsägaren till fastigheterna Limpenseln 4, Lackpenseln 1 och Lackpenseln 4 i Nykvarns kommun har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastigheter. Byggnaderna ligger i sådant samband till varandra att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Upplåtelse och tillträde beräknas ske under kvartal två 2018. Då lägenheter upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och denna plan registrerats hos Bolagsverket. På fastigheten kommer det under etapp 2 att byggas ytterligare sex byggnader med totalt 32 bostadslägenheter. Bygglov för detta har sökts och är under behandling. När detta är klart kommer den ekonomiska planen att revideras men årsavgifterna för de boende kommer inte att ändras.

Fastighetsförvärvet sker genom att föreningen förvärvar aktierna i det bolag som äger ovan nämnda fastigheter. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheterna genom en interntransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts 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 fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

2.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Limpenseln 4, Lackpenseln 1 och Lackpenseln 4
Adress:	Bruksgatan 1A-B, 2A och 6A-B
Kommun:	Nykvarn
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	9 431 m ²
Servitut:	Last (Lackpenseln 1) Förmån (Limpenseln 4), avtalsservitut vattenledning tvättstuga, akt 01-IM9-83/6583.1 Last, ledningsrätt, akt 01-TUR-838.1
GA:	Gemensamhetsanläggning saknas på fastigheten

2.2 Byggnadens typ, användningssätt, kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnaderna:	Tre byggnader i 2 plan + vind och källare
Antal bostadslgh:	24 st
Lgh.area ca:	1 369 m ²
Byggnadsår:	Limpenseln 4, år 1929 Lackpenseln 1, år 1947 Lackpenseln 4, år 1951
Parkering:	24 st utvändiga p-platser på gården

2.2.1 Kortfattad byggnadsbeskrivning:

Fasad:	Puts
Grundläggning:	Betong
Stomme:	Trä
Bjälklag:	Trä/Betong
Yttertak:	Tegel/betong
Balkonger:	2 st
Fönster:	2-glas
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörrar
VA:	Kommunalt
Uppvärmning:	Lackpenseln 1 och 4: Fjärrvärme Limpenseln 4: Direktverkande el, betalas av hyresgästen själv. I samband med att etapp två färdigställs kommer bergvärme att installeras på samtliga fastigheter.
Ventilation:	Mekanisk frånluft
Sophantering:	Separat byggnad
Lägenhetsförråd:	Ja
Cykelförråd:	Ja
OVK:	Obligatorisk ventilationskontroll är godkänd till 2023
Tvättstuga:	Tvättstuga finns

2.3 Underhållsbehov och besiktningsmannens noteringar

Karim Bakhteyari från BKA Byggkonsult AB utförde den 4 september 2017 en besiktning av fastigheten. Enligt besiktningsmannen anses byggnaderna vara i normalt skick för byggnadsåren och löpande åtgärder har utförts under byggnadernas livslängd. Nedan nämnda renoveringar ska utföras enligt besiktningsprotokollet. Dessa renoveringar ska enligt avtal utföras av säljaren till fastigheten.

Stambyte alla lägenheter med kakel och klinker i badrummen
Nya tak, alla fastigheter
Fasad (reparation och infärgning) alla fastigheter
Fönster (renovering befintliga) alla fastigheter
Renovering allmänna utrymmen (trapphus, tvättstugor, källare)
Dränering, alla fastigheter
Renovering el (byte av alla elstigar samt byte av elcentral i lägenheterna (automatsäkring)) alla fastigheter
Totalrenovering av ytskikt och nytt kök i vakanta lägenheter (14 st)
Nytt värmesystem (en fastighet) samt komplettering av värmesystem (övriga två fastigheter)
Ventilation (nytt mekanisk frånluftsystem, för närvarande självdrag) alla fastigheter
Nybyggnation 3 nya lägenheter (vindslägenheter)

2.4 Avsättning till underhåll samt amortering

Avsättningar för framtida underhåll av fastigheten görs årligen om 30 kr/m². Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kommer att lånefinansieras vilket då kan medföra en höjning av årsavgiften.

Föreningens banklån är enligt bankoffert amorteringsfritt år 1-5 givet att belåningsgraden motsvarar högst 50 %. Därefter sker amortering enligt 95-årig serieplan, alternativt efter överenskommelse med bank.

2.5 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras inklusive styrelseförsäkring.

2.6 Taxeringsvärde

Taxeringsår 2016-2018	Typkod 320
Taxvärde byggnad	7 249 000 kr
Taxvärde mark	2 896 000 kr
Totalt taxvärde	10 145 000 kr

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Köpeskilling mark och aktier*	28 085 915 kr
Renoveringsfond inkl. lagfart och pantbrev**	21 902 385 kr
Kassa	200 000 kr
Summa	50 188 300 kr

* Varav det skattemässiga värdet 13 025 652 kr

** Renoveringsfond för åtgärder under punkt 2.3

3.1 Kostnader för nödvändigt underhåll och eventuella byggnadsarbeten

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 50 188 300 kr i en garantiutfästelse från Boform Fastighetsutveckling AB, org nr.556924-8056.

Boform Nyproduktion AB org nr. 559047-5421 garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

Vidare garanterar Boform Fastighetsutveckling AB, gentemot Bostadsrättsföreningen Pappersbruket i Nykvarn att betala samtliga kostnader för föreningen avseende eventuella osålda bostadsrätter intill dess att de är slutligt sålda.

3.2 Kostnader för andra åtgärder av betydelse

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

3.3 Finansieringsplan

Föreningens beräknade nya lån*	17 797 000 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	32 391 300 kr
Summa	50 188 300 kr

* Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

Finansieringen är baserad på att 100 % av lägenheter förvärvas såsom bostadsrätt. För det fall anslutningen blir lägre, se bilaga 1. Känslighetsanalys II.

4. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar.

Föreningen gör linjär avskrivning med 1% (420 860 kr) på byggnadens värde. Inre underhåll åligger bostadsrättshavarna. Fastighetens löpande renoweringar finansieras genom avsättningar och ianspråktagande av underhållsfonden.

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor och amortering.

4.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Kapitalkostnad	<u>Kr</u>
Räntekostnad, 3 %	533 910
vilket motsvarar bindningstid och kredittid på ca 5 år enligt bankoffert	
Amortering och avsättning till reparationsfond 30 kr/m ²	41 070

Avskrivning 1% 420 860 kr

Kostnader

Driftkostnader (kr)		396 500
Administration	25 000	
Fastighetsskötsel	45 000	
Löp underhåll	24 000	
Städning	12 000	
Renhållning	8 000	
Vatten	37 000	
Abonnemangsavgift el	23 000	
Värme	130 000	
Försäkringar	24 000	
Övrigt	68 500	
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift		<u>28 077</u>
Summa kostnader		999 557

4.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

	<u>Kr</u>
P-platser	57 600
Årsavgifter medlemmar	<u>941 957</u>
Summa intäkter	999 577

5. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

5.1 Nyckeltal

Insats snitt per m ² BOA	23 661 kr
Driftkostnad i snitt per m ² BOA	290 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år BOA	688 kr
Anskaffningskostnad per m ² BOA	36 661 kr
Föreningslån per m ² BOA	13 000 kr
Avsättning underhållsfond per m ² BOA	30 kr
Avskrivningar per m ² BOA	307 kr
Kassaflöde per m ² BOA	0 kr

Ekonomisk plan för Brf Pappersbruket i Nykvarn

5.2 Lägenhetsförteckning

Lägenhet	Vån- plan	Area	Andelstal	Insats	Insats	Årsavgift	Årsavgift
nr/adress		m ²	%	kr	kr/m ²	kr	kr/mån
lägenhet 1 (lgh 1001) 6A	plan1	41	2,9949%	1 107 000	27 000	28 211	2 351
lägenhet 2 (lgh 1002) 6A	plan1	41	2,9949%	1 107 000	27 000	28 211	2 351
lägenhet 3 (lgh 1101) 6A	plan2	41	2,9949%	1 107 000	27 000	28 211	2 351
lägenhet 4 (lgh 1102) 6A	plan2	41	2,9949%	1 107 000	27 000	28 211	2 351
lägenhet 5 (lgh 1001) 6B	plan1	76	5,5515%	1 846 800	24 300	52 293	4 358
lägenhet 6 (lgh 1002) 6B	plan1	76	5,5515%	1 846 800	24 300	52 293	4 358
lägenhet 7 (lgh 1101) 6B	plan2	76	5,5515%	1 846 800	24 300	52 293	4 358
lägenhet 8 (lgh 1102) 6B	plan2	76	5,5515%	1 846 800	24 300	52 293	4 358
lägenhet 9 (lgh 1001) 2A	plan1	82	5,9898%	1 631 800	19 900	56 421	4 702
lägenhet 10 (lgh 1002) 2A	plan1	38	2,7757%	1 026 000	27 000	26 146	2 179
lägenhet 11 (lgh 1003) 2A	plan1	66	4,8210%	1 386 000	21 000	45 412	3 784
lägenhet 12 (lgh 1101) 2A	plan2	83	6,0628%	1 651 700	19 900	57 109	4 759
lägenhet 13 (lgh 1102) 2A	plan2	38	2,7757%	1 026 000	27 000	26 146	2 179
lägenhet 14 (lgh 1103) 2A	plan2	66	4,8210%	1 386 000	21 000	45 412	3 784
lägenhet 15 (lgh 1201) 2A	vind	33	2,4105%	693 000	21 000	22 706	1 892
lägenhet 16 (lgh 1202) 2A	vind	31	2,2644%	837 000	27 000	21 330	1 777
lägenhet 17 (lgh 1001) 1A	plan1	51	3,7253%	1 071 000	21 000	35 091	2 924
lägenhet 18 (lgh 1002) 1A	plan1	63	4,6019%	1 530 900	24 300	43 348	3 612
lägenhet 19 (lgh 1101) 1B	plan2	64	4,6749%	1 555 200	24 300	44 036	3 670
lägenhet 20 (lgh 1102) 1B	plan2	58	4,2367%	1 409 400	24 300	39 908	3 326
lägenhet 21 (lgh 1301) 1B	vind	87	6,3550%	1 827 000	21 000	59 861	4 988
lägenhet 22	vind	44	3,2140%	1 188 000	27 000	30 275	2 523
lägenhet 23	vind	47	3,4332%	1 142 100	24 300	32 339	2 695
lägenhet 24	vind	50	3,6523%	1 215 000	24 300	34 403	2 867
24		1 369	100%	32 391 300		941 957	78 496

Kostnaden för lägenhetens förbruknings-el, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift medlemmar" ovan.

Enligt med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgiften fördelas efter andelstal.

6. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet 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. Lägenhetsytorna har angivits av hyresvärden på upprättad hyresgästförteckning och är ej kontrollerade. De nyproducerade 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.
- F. Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.
- G. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.
- H. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.
- I. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbetet, garantiarbetet och andra arbeten.
- J. 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 fastighet föreligger inte.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

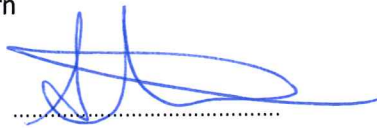
Nykvarn den

15/3 - 2018

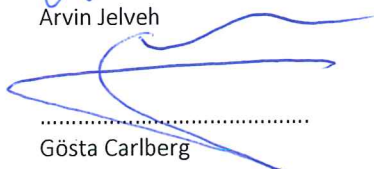
Bostadsrättsföreningen Pappersbruket i Nykvarn



Arvin Jelveh



Adrian Jelveh



Gösta Carlberg

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Pappersbruket i Nykvarn*, organisationsnummer 769635-9897, daterad 2018-03-15 får härmed avge följande intyg.

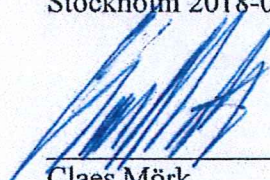
De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

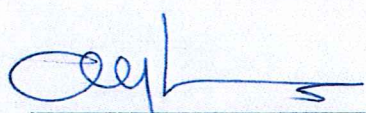
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

Stockholm 2018-03-16


Claes Mörk
Jur.kand.


Alf Larsson
Byggnadsing.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående planer och är ansvarsförsäkrade.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation
Besiktningssprotokoll BKA Byggkonsult AB, 2017-09-04
Bankoffert, SEB, 2018-02-02
Beräkning anskaffningskostnad
Aktieöverlåtelseavtal, utkast
Köpebrev och skuldebrev utkast
Rumsbeskrivning
Garanti och utfästelse, Boform Fastighetsutveckling AB
samt Boform Nyproduktion AB utkast

BILAGA 1 PROGNOIS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)	533 910	533 910	533 910	533 910	533 910	528 571	523 232	517 892	512 551	507 210	501 868	475 133
Räntor	420 860	420 860	420 860	420 860	420 860	420 860	420 860	420 860	420 860	420 860	420 860	420 860
Avskrivningar												
Driftkostnader (kr)	396 500	404 430	412 519	420 769	429 184	437 768	446 523	455 454	464 563	473 854	483 331	533 637
Driftkostnader												
Övriga kostnader	28 077	28 639	29 211	29 796	30 391	30 999	31 619	32 252	32 897	33 555	34 226	37 788
Fastighetsskatt/kommunal avgift												
Intäkter exkl årsavgifter	57 600	58 752	59 927	61 126	62 348	63 595	64 867	66 164	67 488	68 837	70 214	77 522
Hyror parkering												
Amorteringar/Avsättningar	41 070	41 891	42 729	43 584	44 455	45 345	46 251	47 177	48 120	49 082	50 064	55 275
Avsättning underhåll	-	-	-	-	-	177 970	177 977	177 991	178 013	178 041	178 077	178 962
Amortering												
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	941 957	950 118	958 442	966 933	975 593	1 157 058	1 160 736	1 164 601	1 168 656	1 172 905	1 177 352	1 202 672
Arsavgift kr/kvm/år	688	694	700	706	713	845	848	851	854	857	860	879
Underskott avskrivning + avsätti-	379 790	- 378 969	- 378 131	- 377 276	- 376 405	- 197 545	- 196 631	- 195 692	- 194 727	- 193 736	- 192 719	- 365 585
Nödvändig nivå på årsavgifter	941 957	950 118	958 442	966 933	975 593	1 157 058	1 160 736	1 164 601	1 168 656	1 172 905	1 177 352	1 202 672
Arsavgifter medlemmar												
Prognosförutsättningar												
Ränteantagande	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Initiationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondavsättning										
Hyrshöjning	2,0%											
Taxeringsvärde	10 145 000	10 347 900	10 554 858	10 765 955	10 981 274	11 200 900	11 424 918	11 653 416	11 886 484	12 124 214	12 366 698	13 653 834
Föreningslån	17 797 000	17 797 000	17 797 000	17 797 000	17 797 000	17 619 030	17 441 053	17 263 062	17 085 049	16 907 008	16 728 931	15 837 763

Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

Föreningen gör linjär avskrivning med 420 860 kr. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntnivå	688	694	700	706	713	845	848	851	854	857	860	879
årsavgift enligt												
ovanstående prognos kr/krv/år												

Årsavgifter om:

Dagens inflationsnivå och	688	824	830	836	843	974	975	977	978	980	982	994
1. Dagens räntnivå +1%	688	954	960	966	973	1 103	1 103	1 103	1 103	1 104	1 104	1 110
2. Dagens räntnivå +2%												
1. Dagens räntnivå - 1%	688	564	570	576	583	716	720	725	729	733	738	763
2. Dagens räntnivå - 2%	688	434	440	446	453	588	593	598	604	610	616	647

Dagens räntnivå och

1. Dagens inflationsnivå +1%	688	697	706	716	725	862	868	875	882	889	897	945
2. Dagens inflationsnivå +2%	688	700	712	725	739	879	889	901	912	925	938	1 014
1. Dagens inflationsnivå -1%	688	691	694	697	700	829	829	828	827	826	826	823
2. Dagens inflationsnivå -2%	688	688	688	688	688	814	810	806	802	799	795	775

KÄNSLIGHETSANALYS 2 Föreningens skulder (år 1) Skuldsättning ? Ej likviditetspåv.kostnader (år 1 Kostnadsförändring

Dagens ränte-, inflations och	21 036 130	42%	1 086 731	97 174
Dagens anslutningsgrad -10%	24 275 260	48%	1 193 905	194 348
Dagens anslutningsgrad -20%	27 514 390	55%	1 291 079	291 522

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder resp. kostnader förändras vid olika anslutningsgrader med utgångspunkt på en anslutning om 100%. Uteblivna insatser lånefinansieras. Kostnader avser brutto dvs. före hyror m.m.