

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Hjortronstället 2

Org. nr. 769623-9198

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HJORTRONSTÄLLET 2

2013041504948

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	2
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6 Försäkringar	3
1.7 Taxeringsvärde	3
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	4
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	4
6. FINANSIERINGSPLAN	5
6.1 Föreningens lån	5
6.2 Insatser och upplåtelseavgifter	5
6.3 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	6
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.	6
8.1 Nyckeltal	7
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	8
10. INTYG	9

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HJORTRONSTÄLLET 2

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Hjortronstället 2, som registrerats hos Bolagsverket den 10 november 2011 har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. 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.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Stallet 2
Adress:	Mönstringsvägen 1, 3, 5 och Stallgatan 30
Område:	Ursvik
Kommun:	Sundbyberg
Markareal:	2.312 m ²

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Två nybyggda flerbostadshus i fyra till fem våningar. I bottenvåningen finns en lokal och under huset finns ett garageplan.

Byggnadsår:	2012-2014
Grund	Garagevåningen i betong står på berg samt packade ytor.
Byggnadsmaterial:	Prefabricerade moduler i trä. Fönster med glas enligt gällande krav för energi och ljud. Yttertak belagt med papp. Byggnaderna är anslutna till områdets nät för el, vatten, avlopp och fjärrvärme.
Användningssätt:	Byggnaderna innehåller 50 st bostadslägenheter för permanentboende och en lokal. Härutöver finns 41 st garageplatser.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

50 stycken bostäder med kök och badrum.

Bostadsyta	4.133 m ²
Lokalyta	71 m ²
Total lägenhetsyta	4.204 m ²

De lägenheter som har balkong som vetter mot innergården har, på balkongen, en grillhörna med gasolgrill och fläktkåpa.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HJORTRONSTÄLLET 2

2013041504950

Inredning i bostäder

Köksinredningar:	Modern skåpinredning, rostfri diskbänk, spishäll, kyl/frys, mikro och diskmaskin. Golv belagda med parkett.
Badrumsinredningar:	Tvättställ, wc, dusch, tvättmaskin och torktumlare, alternativt kombinerad tvättmaskin/torktumlare. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel. De större lägenheterna har även ett separat wc-rum med tvättställ.
Golvbeläggningar i övriga rum:	Parkett

1.4 Gemensamma anordningar mm

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme och lägenheterna värms upp med vattenburna element.
Ledning/nät för digital-tv/bredband/telefoni kommer att dras fram till varje lägenhet. Bostadsrättshavarna bekostar därefter själva en serviceavgift på ca 70 kr samt abonnemanget med någon av de 16 ledande leverantörerna för bredband/TV/telefoni. Fastigheten belastas av två inskrivna servitut avseende förråd (Akt:nr 0183-11/24.1) och starkström (Akt:nr: 0183-95/9.1).
Fastigheten kommer, tillsammans med fastigheten Stallet 1, att ingå i gemensamhetsanläggning avseende garage, sopsug, grovsoprum, mark- och gårdsområde.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

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

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HJORTRONSTÄLLET 2

2013041504951

1.7 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet är ej fastställt men genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2013-2015, har taxeringsvärdet uppskattats till 81.570.000 kr, varav byggnad 60.851.000 kr. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten åsatts typkod 320 och värdeår 2013. P g a att byggnaderna är nyproducerade, kommer bostadsdelen att vara befriad från kommunal avgift i femton år.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under första kvartalet 2014. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt fr o m föreningens förvärv av fastigheten.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Köpeskilling fastighet	27.744.000
Köpeskilling andelar ek för	15.600.000
Entreprenadkostnad ink moms	101.000.000
Entreprenadkostnad för garage	14.986.000
Byggkreditiv	6.000.000
Momsrestitution	-2.000.000
Lagfartskostnad	1.000
Pantbrevskostnad	181.389
Dispositionsfond = Ing balans	100.000
Omkostnader	87.073

Summa 163.699.462

kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 163.699.462 kr, i garantiutfästelser från Lindbäcks Hyresfastigheter i Luleå AB (556687-0209).

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändliga underhållet av lägenheterna.

De båda husen är helt nybyggda och något renoveringsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. Större renoveringar som kan behöva utföras i framtiden, kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HJORTRONSTÄLLET 2

2013041504952

6. FINANSIERINGSPLAN

6.1 Föreningens lån

Beräknade nya lån 43.969.462 kr
med en genomsnittlig ränta av ca 4% per år.

Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev.

6.2 Insatser och upplåtelseavgifter

Medlemmarnas insatser vid förvärvet 119.730.000 kr

Finansiering av anskaffningskostnaden 163.699.462 kr

6.3 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Kapital		Kr
Genomsnittsränta		
ca 4% på 43.969.462 kr	per år	1.744.078
Amortering	per år	0
Drift		
Driftkostnader		1.361.073
Fastighetsskatt		29.700
Övriga kostnader		
Avsättning till reparationsfond		81.570
Inkomstskatt		0
Summa årliga kostnader		3.216.420

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HJORTRONSTÄLLET 2

2013041504955

9. 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. Lägenheternas area är uppmätt på ritning, 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 fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänförs sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm 2013-03-18

Bostadsrättsföreningen Hjortronstället 2


Stefan Lindbäck


Björn Isaksson


Anders Jansson


Wilhelm Risberg

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Hjortronstället 2, org. nr 769623-9198, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Föresättningar enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

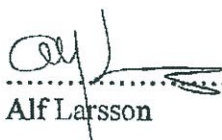
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna föresättningar.

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 2013-04-10



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
Registreringsbevis
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
Bankoffert
Totalentreprenadkontrakt
Situationplan
Planritningar
Bofaktablad
Beräkning taxeringsvärde
Mäklarinformation
Garanti och utfästelse avseende slutlig anskaffningskostnad och eventuellt osålda lägenheter
Andelsövelåtelsetal och övriga fusionshandlingar
Yttrande över fusionsplan från Ernst & Young

BILAGA 1 PROGNOSS

2013041504957

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)											
Kapitalkostnader											
Räntor	1 744 078	1 744 078	1 744 078	1 744 078	1 744 078	1 744 078	1 744 078	1 744 078	1 744 078	1 744 078	1 744 078
Amorteringar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avgår räntebidrag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Driftkostnader	1 361 073	1 388 294	1 416 060	1 444 381	1 473 269	1 502 734	1 532 789	1 563 444	1 594 713	1 626 608	1 659 140
Underhållskostnader											
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	81 570	83 201	84 865	86 563	88 294	90 060	91 861	93 698	95 572	97 484	99 433
Periodiskt underhåll											
Övriga kostnader											
Tomträttsavgäld	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt/kommunal avgift	29 700	30 294	30 900	31 518	32 148	32 780	33 411	34 042	34 673	35 304	35 935
Schablonkost	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror lokal och garageplatser	405 420	413 528	421 799	430 235	438 840	447 618	456 569	465 700	475 014	484 514	494 205
Arsgifter medlemmar	2 811 000	2 832 338	2 854 104	2 876 304	2 898 949	2 922 028	2 944 608	2 967 638	2 990 118	3 013 148	3 036 728
Räntebärande	4,0%										
Inflationsanlagande	2,0%										
Taxeringsvärde	81 570 000	83 201 400	84 865 428	86 562 737	88 293 991	90 059 871	91 861 069	93 698 290	95 572 256	97 483 701	99 433 375
Föreningslån	43 969 462	43 969 462	43 969 462	43 969 462	43 969 462	43 969 462	43 969 462	43 969 462	43 969 462	43 969 462	43 969 462
Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.											
KÄNSLIGHETSANALYS											
AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå											
arsavgift enligt ovanstående prognos	2 811 000	2 832 338	2 854 104	2 876 304	2 898 949	2 922 028	2 944 608	2 967 638	2 990 118	3 013 148	3 036 728
Arsgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntenivå +1%	2 811 000	3 272 033	3 293 798	3 315 989	3 338 643	3 361 754	3 384 318	3 407 336	3 430 808	3 453 735	3 477 117
2. Dagens räntenivå -1%	2 811 000	2 392 644	2 414 409	2 436 610	2 459 254	2 481 342	2 503 874	2 526 850	2 549 270	2 571 134	2 593 444
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	2 811 000	2 843 008	2 875 976	2 909 933	2 944 908	2 979 899	3 014 896	3 049 899	3 084 908	3 119 922	3 154 941
2. Dagens inflationsnivå -1%	2 811 000	2 821 669	2 832 445	2 843 329	2 854 321	2 865 320	2 876 324	2 887 333	2 898 346	2 909 363	2 920 384