

2015092306660

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Nyckelblomstret i Hässelby

Org. nr. 769629-9747

Registrerad av Bolagsverket 2015-10-01

EKONOMISK PLAN FÖR BRF NYCKELBLOMSTRET I HÄSSELBY

2015092306661

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	3
3.	ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4
4.	KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	4
5.	KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	4
6.	FINANSIERINGSPLAN	4
6.1	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	4
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, ÅRSVAGIFTER M.M.	6
8.1	Nyckeltal	6
9.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	7
10.	INTYG	8

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BRF NYCKELBLOMSTRET I HÄSSELBY

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Nyckelblomstret i Hässelby med org.nr 769629-9747, som registrerats hos Bolagsverket den 27 april 2015 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. Upplåtelsen kan även avse mark. 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 FASTIGHETERNA

1.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Nyckelblomstret 48
Adress:	Berguddsvägen 28
Församling:	Hässelby
Kommun:	Stockholm
Upplåtelseform:	Äganderätt
Naturvårdsbestämmelser:	Vattenskydd: Östra Mälaren (Akt.nr 0180K-P2011-14147)
Markareal:	2.512 kvm

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Tre stycken parhus i sten med två stycken våningsplan. Tre av lägenheterna har souterrängplan.

Byggnadsår:	2015
Grund:	Platta på mark
Byggnadsmaterial:	Ytterväggar av lättbetong som utvändigt är putsade. Pulpettak beklätt med aluzinkplåt med trädäck ovanpå. 3-glas fönster. Byggnaderna är anslutna till områdets nät för el, vatten och avlopp.
Användningssätt:	Byggnaderna innehåller 6 stycken bostadslägenheter för permanentboende.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

6 stycken bostäder med kök och badrum, se avsnitt 8

Total bostadslägenhetsyta 834 m²

Till varje bostadsrätt ingår den intilliggande tomtmarken enligt situationsplanen som finns som bilaga till respektive upplåtelseavtal.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF NYCKELBLOMSTRET I HÄSSELBY

2015092306663

Inredning i bostäder

Köksinredningar:	Slåta köksluckor, rostfri diskbänk, fläkt, elspis, micro, ugn, kyl/frys och diskmaskin. Golv belagda med ekparkett.
Badrum entréplan:	Tvättställ, wc, dusch och luftvärmepump. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.
Badrum övre plan:	Tvättställ, wc, dusch, tvättmaskin, torktumlare. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.
Golvbeläggningar i övriga rum:	Stenmaterial i hall och i övriga rum ekparkett.

1.4 Gemensamma anordningar mm

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump. Det finns en luftvärmepump installerad i varje lägenhet som därmed har individuell mätning och individuellt abonnemang. Vattenburen golvvärme på både övre och nedre plan.

Uttag finns för telefon och bredband. Bostadsrättshavarna ansvarar själva för abonnemang för telefon/bredband.

Fastigheterna ingår inte i någon gemensamhetsanläggning.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Parhusen 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.

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

1.6 Försäkringar

Fastigheterna kommer att fullvärdesförsäkras.

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för fastighetstaxeringen år 2015-2017, har taxeringsvärdet uppskattats till totalt 13.165.000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten taxerats som småhus med värdeår 2015. P g a att parhusen är nyproducerade, kommer fastigheten enligt gällande regelverk att vara befriade från kommunal fastighetsavgift i femton år.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under kvartal 2 år 2016. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt fr o m att denna plan har blivit registrerad hos Bolagsverket.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF NYCKELBLOMSTRET I HÄSSELBY

2015092306664

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Fastighetsförvärvet sker genom att föreningen förvärvar aktierna i det bolag som äger Stockholm Nyckelblomstret 48. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten genom en interntransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten 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.

Produktionskostnad *	49.450.000
Dispositionsfond = Ing balans	50.000
	<hr/>
Summa	49.500.000 kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastigheter.

* Produktionskostnaden inkluderar entreprenadkostnad, köpeskilling fastighet och aktier, lagfartskostnad, pantbrevskostnad mm

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSRARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 49.500.000 kr i en garantiutfästelse från Husab Bostad AB (556662-6957). Husab Bostad AB garanterar även förvärvet av ev osålda bostadsrätter. Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, 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.

6. FINANSIERINGSPLAN

Föreningens lån

Beräknade nya lån	13.000.000 kr
Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev. Medlemmarnas insatser vid förvärv	36.500.000 kr
	<hr/>
Finansiering av anskaffningskostnaden	49.500.000 kr

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

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

EKONOMISK PLAN FÖR BRF NYCKELBLOMSTRET I HÄSSELBY

2015092306665

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning, med 0,5% linjär avskrivning. Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Detta kommer inte att påverka föreningens likviditet.

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.

Kapitalkostnad		<u>Kr</u>
Räntekostnad, bindningstiden för lånet avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta om 2,1%, vilket motsvarar en bindningstid om mer än 5 år		
		272.800
Kostnader		
Driftkostnader		97.000
Administration och försäkring	45.000 kr	
Fastighetskötsel/löp underhåll	22.000 kr	
Renhållning	6.000 kr	
Vatten	24.000 kr	
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift		0
Avsättning till reparationsfond		32.000
Summa kostnader		401.800
Avskrivningar		
Planenlig avskrivning *	133.558 kr	

* Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

	<u>Kr</u>
Årsavgifter (exkl värme)	401.800
Summa intäkter	401.800

EKONOMISK PLAN FÖR BRF NYCKELBLOMSTRET I HÄSSELBY

2015092306666

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhet nr	Yta m ²	Varav biyta m ²	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr/år	Årsavgift kr/mån
1A	173,0	56,0	18,9389%	6 450 000	76 097	6 341
1B	117,0		15,8044%	6 100 000	63 502	5 292
2A	162,0	52,0	17,7695%	6 200 000	71 398	5 950
2B	162,0	52,0	17,7695%	6 150 000	71 398	5 950
3A	110,0		14,8589%	5 800 000	59 703	4 975
3B	110,0		14,8589%	5 800 000	59 703	4 975
	834	160	100,00%	36 500 000	401 800	33 483

Kostnaden för lägenhetens värme, förbrukningseI, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgifter medlemmar" ovan. Varje lägenhet har en luftvärmepump med individuell mätning och individuellt abonnemang. Kostnaden för uppvärmning kan därmed uppgå till runt 1.000 kr/mån beroende på den egna förbrukningen.

8.1 Nyckeltal

Insats	43.765 kr/kvm
Driftkostnad	116 kr/kvm
Årsavgift	482 kr/kvm

EKONOMISK PLAN FÖR BRF NYCKELBLOMSTRET I HÄSSELBY

10. INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kapitlet 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Nyckelblomstret i Hässelby (org nr 769629-9747), får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömandet 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. 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 2015-

.....

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

EKONOMISK PLAN FÖR BRF NYCKELBLOMSTRET I HÄSSELBY

2015092306668

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 uppmänt 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., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

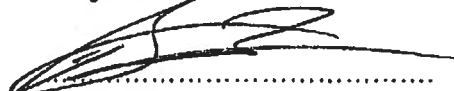
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm 2015-09-11

Bostadsrättsföreningen Nyckelblomstret i Hässelby


Lars Lööf


Ludvig Milles


Björn Isaksson

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Nyckelblomstret i Hässelby, daterat 2015-09-11, org. nr 769629-9747, 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.

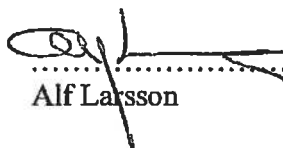
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

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 2015-09-21



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
 Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
 Totalentreprenadkontrakt 2015-06-26
 Plan- och fasadritningar samt situationsplan
 Bygglovshandlingar
 Bankoffert, Handelsbanken 2015-09-07
 Beräkning taxeringsvärde
 Köpekontrakt och köpebrev 2015-04-29 med bilagor
 Aktieöverlåtelseavtal 2015-04-29 med bilagor
 Specifikation anskaffningskostnad
 Garanti och utfästelse avseende slutlig anskaffningskostnad och ev. osålda bostadsrätter 2015-09-09

BILAGA 1 PROGNOIS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kapitalkostnader (kr)											
Räntor	272 800	272 800	272 800	272 800	272 800	272 800	272 800	272 800	272 800	272 800	272 800
Avskrivningar	251 473	251 473	251 473	251 473	251 473	251 473	251 473	251 473	251 473	251 473	251 473
Driftkostnader (kr)											
Driftkostnader	97 000	98 940	100 919	102 937	104 996	107 096	109 238	111 423	113 651	115 924	118 242
Övriga kostnader											
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amorteringar/Avsättningar											
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	32 000	32 640	33 293	33 959	34 638	35 331	36 037	36 758	37 493	38 243	39 008
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	401 800	404 380	407 012	409 696	412 434	415 226	418 075	420 980	423 944	426 967	430 050
Underskott *	- 219 473	- 218 833	- 218 180	- 217 514	- 216 835	- 216 142	- 215 435	- 214 715	- 213 979	- 213 230	- 212 465

*I kalkylen görs en linjär avskrivning om 0,5%. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering samt avsättning till underhållsfond. Detta påverkar inte föreningens likviditet.

Prognosförutsättningar

Räntebestämmande	2,10%										
Skattvärde	9 264 000	9 449 280	9 638 266	9 831 031	10 027 652	10 228 205	10 432 769	10 641 424	10 854 253	11 071 338	11 292 764
Föreningslån	13 000 000	13 000 000	13 000 000	13 000 000	13 000 000	13 000 000	13 000 000	13 000 000	13 000 000	13 000 000	13 000 000

Fastigheten förväntas 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											
årsavgift enligt ovanstående prognos	401 800	404 380	407 012	409 696	412 434	415 226	418 075	420 980	423 944	426 967	430 050

Årsavgifter om:

Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntenivå +1%	401 800	534 380	537 012	539 696	542 434	545 226	548 075	550 980	553 944	556 967	560 050
2. Dagens räntenivå - 1%	401 800	274 380	277 012	279 696	282 434	285 226	288 075	290 980	293 944	296 967	300 050

Dagens räntenivå och

1. Dagens inflationsnivå +1%	401 800	405 670	409 656	413 762	417 991	422 346	426 833	431 454	436 213	441 116	446 165
2. Dagens inflationsnivå -1%	401 800	403 090	404 393	405 709	407 038	408 380	409 736	411 105	412 489	413 885	415 296