

2014092203356

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

ANCAMA**(Orgnr. 769628-1885)**

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten Morkullan 9
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Anskaffningskostnad
- 6a. Finansieringsplan 2014
- 6b. Låneförteckning 2014
7. Beräkning av föreningens årliga intäkter
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader
9. Lägenhetsförteckning i vilken redovisas; lägenhetsarea, insatser, andelstal och årsavgifter
10. Ekonomisk prognos
11. Känslighetsanalys
12. Underhållsbehov
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Bilagor: Fastighetsinformation

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Ancama, orgnr. 769628-1885, registrerades 2014-05-22. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapital-kostnader och driftkostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Uppgifterna i föreliggande plan avseende föreningens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden.

Förutsättningarna för föreningens förvärv framgår av föreliggande ekonomiska plan. Brf Ancama har erbjudits att förvärva fastigheten Morkullan 9 till en köpeskilling av 3.386.000 kr.

Tillträde av fastigheten, upplåtelse och inflyttning av bostadsrätter beräknas ske den 3 november 2014, dock tidigast då den ekonomisk planen registrerats av Bolagsverket.

Brf Ancama kommer att göra avskrivning med 1 % av byggnadens anskaffningsvärde i enlighet med god redovisningssed, vilket innebär att en linjär avskrivningsmetod kommer att tillämpas. Avsättning görs för yttre underhåll och de boende svarar för inre underhållet. Avskrivning är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte likviditeten eller föreningens betalningsförmåga. Föreningens styrelse fastställer avskrivningstiden i samråd med sin revisor. Det är den sittande styrelsens generella bedömning att en avskrivningstid om 100 år är förenlig med god redovisningssed.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten är belägen i Nynäshamns kommun, Stockholms Län

Fastighetsbeteckning:	Nynäshamn Morkullan 9
Upplåtelseform:	Äganderätt
Adress:	Centralgatan 54
Areal:	860 kvm
Bostads - lokalarea:	304 kvm (uppgift från taxering och säljare)
Antal lägenheter:	4 st
Antal byggnader:	2 st
Byggnadens utformning:	
Parkering:	Fastigheten har 5 st parkeringsplatser
Teknisk beskrivning:	
Grundläggning:	Murar till fast mark
Bärande stomme:	Trä
Ytterväggar:	Trä/Tegel
Bjälklag:	Trä
Yttertak:	Takpannor
Lägenhetsskiljande väggar:	Trä
Innerväggar:	Trä
Invändiga dörrar:	Ytterdörrar av trä. Invändigt trä.
Fönster:	Tvåglas/Treglas
Uppvärmning:	Bergvärme

El: Lägenhetscentral placerad inom lägenheten. Centralen är försedd med jordfelsbrytare

Ventilation: Självdrag.

TV/Data/Telefoni: TV-antenn / ADSL.

Lägenheternas antal, storlek och upplåtelseform framgår av punkt 9.

Rättigheter

Se fastighetsinformation.

3. Försäkring

Bostadsrättsföreningen kommer att fullvärdeförsäkrad fastigheten från och med tillträdesdagen.

4. Taxeringsvärde 2014

Nynäshamn Morkullan 9

		Mark	Byggnad
Bostäder	2 041 000	873 000	1 168 000
Lokaler			
Summa	2 041 000	873 000	1 168 000

5. Anskaffningskostnad

Förvärvskostnad	3 386 000
Lagfart 1,50%	51 615
Pantbrevskostnad	
Ombildningskostnad	50 000
Repfond	162 385
Summa	3 650 000

6a. Finansieringsplan

Insatser	1 650 000
Lån	2 000 000
Summa	3 650 000

6b. Låneförteckning

Långivare	Lånebelopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amort (kr)	Löptid
HB	1 000 000	2,60%	26 000	0	3-år
HB	1 000 000	3,00%	30 000	10 000	5-år
	2 000 000	2,80%	56 000	10 000	

7. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifter 154 000

Summa 154 000

8. Beräkning av föreningens årliga utbetalningar

Kapitalkostnader

Räntor 56 000

Amortering 10 000

Skatter/Avgifter

Fastighetsskatt/avgift * 4 868

*Avsättning till fond för yttre underhåll ** 11 123

minst 0,3% x taxeringsvärdet

Drift och underhåll

Värme (bergvärme) 20 000 20 000

El 10 000 10 000

Vatten 9 000 9 000

Fastighetsskötsel 5 000 5 000

Sophämtning 1 500 1 500

Löpande underhåll 5 000 5 000

Försäkring 4 000 4 000

Ekonomisk förvaltn./revision 16 000 16 000

Övriga kostnader 1 509 1 509

Summa 154 000 72 009

D/U per kvm 263

*Fastigheten förutsätts omtaxeras med anledning av ombyggnation

9. Lägenhetsförteckning

Lgh.nr	Typ	Yta, kvm	Insatser, kr	Insats/kvm	Årsavgift	Månadsavgift	Andelstal drift/kapital
1002	garage/lokal*	34	100 000	2 941	23 760	1 980	15,4%
0001	lokal*	60	150 000	2 500	34 800	2 900	22,6%
1001	3 rok	80	600 000	7 500	45 800	3 817	29,7%
1001	4 rok	100	800 000	8 000	49 640	4 137	32,2%
S:a		274	1 650 000		154 000		100%

Årsavgift per kvm i snitt 562

*Insatserna för lägenheterna nr 1002 och 0001 är satta med hänsyn till att de är lokaler.

10. Ekonomisk prognos

Antaganden: Oförändrad ränta och årlig inflation på 2,00 %

År 1 = 2014

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<i>Årliga intäkter</i>							
Årsavgifter	154 000	155 383	156 799	158 248	159 733	161 252	169 912

Summa	154 000	155 383	156 799	158 248	159 733	161 252	169 912
--------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Årliga utbetalningar

<i>Kapitalkostnader</i>							
Räntor	56 000	55 720	55 440	55 160	54 880	54 600	53 200
Amortering	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
<i>Skatter/Avgifter</i>							
Fastighetsskatt/avgift *	4 868	4 868	4 868	4 868	4 868	4 868	5 375

<i>Avsättning till fond för yttre underhåll *</i>	11 123	11 345	11 572	11 804	12 040	12 281	13 559
---	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Drift och underhåll

Värme (bergvärme)	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
El	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
Vatten	9 000	9 180	9 364	9 551	9 742	9 937	10 971
Fastighetsskötsel	5 000	5 100	5 202	5 306	5 412	5 520	6 095
Sophämtning	1 500	1 530	1 561	1 592	1 624	1 656	1 828
Löpande underhåll	5 000	5 100	5 202	5 306	5 412	5 520	6 095
Försäkring	4 000	4 080	4 162	4 245	4 330	4 416	4 876
Ekonomisk förvaltn./revisor	16 000	16 320	16 646	16 979	17 319	17 665	19 504
Övriga kostnader	1 509	1 539	1 570	1 601	1 633	1 666	1 839
Summa	154 000	155 383	156 799	158 248	159 733	161 252	169 912

Resultat före avskrivningar	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning 1 %	19 370	19 370	19 370	19 370	19 370	19 370	19 370
Resultat efter avskrivning	-19 370	-19 370	-19 370	-19 370	-19 370	-19 370	-19 370

*Fastigheten förutsätts omtaxeras med anledning av ombyggnation

11. Känslighetsanalys

Beräknad årsavgift vid olika inflations- och räntenivåer. I känslighetsanalysen har bortsetts ifrån förändrade ränteintäkter.

År 1 = 2014

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå (2%) och:							
Dagens räntenivå (3,0%)	154 000	155 383	156 799	158 248	159 733	161 252	169 912
Dagens räntenivå +1 %	154 000	175 383	176 799	178 148	179 533	180 952	189 112
Dagens räntenivå +2 %	154 000	195 383	196 799	198 048	199 333	200 652	208 312
Dagens räntenivå -1%	154 000	135 383	136 799	138 348	139 933	141 552	150 712
Dagens räntenivå -2 %	154 000	115 383	116 799	118 448	120 133	121 852	131 512
Dagens räntenivå (3,0 %) och:							
Dagens inflationsnivå +1 %	154 000	156 363	157 795	159 262	160 764	162 301	171 058
Dagens inflationsnivå +2 %	154 000	157 343	158 792	160 276	161 795	163 350	172 205
Dagens inflationsnivå -1 %	154 000	154 403	155 802	157 235	158 702	160 204	168 766

12. Underhållsbehov

Huset är välbyggt och har underhållits mycket bra och det har konstaterats att det inte föreligger några allvarliga brister och/eller risk för skador.

Kostnader för senare underhållsbehov planeras att finansieras med fonderade medel samt vid behov nyupplåning. Föreningen förutsätts avsätta medel årligen till fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna.

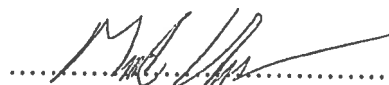
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

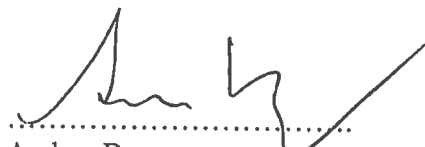
- A Bostadsrättsinnehavarna skall inbetala insatser. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, så att den i förhållande till bostadsrätternas andelstaldrift och andelstalkapital kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utbetalningar samt dess avsättning till fonder.
- B De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade utbetalningar och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- C I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka det bl.a. framgår vad som i övrigt gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm 2014-09-19

Bostadsrättsföreningen Ancama


.....
Carl Lindahl


.....
Marko Tobias Unge


.....
Anders Berg

Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Ancama, med orgnr. 769628-1885, får härmed avge följande intyg.

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

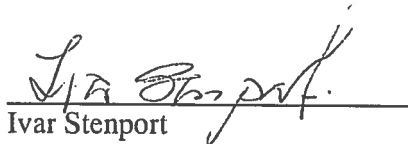
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna skall täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för det inre underhållet och att lånen amorteras med 10 000 kronor om året, bedömer vi planen som hållbar.

Fastigheten består av 2 byggnader och ändamålsenlig samverkan kan ske enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt nedan genomgått.

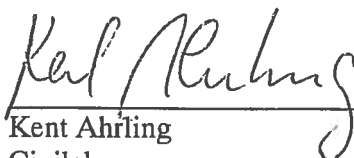
Stockholm 2014-09-19



Ivar Stenport
Civ.ing

Bostadsrättskompetens i Sthlm AB

Stockholm 2014-09-19



Kent Ahrling
Civilekonom

Ahrling Fastighetsekonomi AB

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

Förteckning över handlingar som funnits tillgängliga vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan.

- Registreringsbevis
- Stadgar
- Fastighetsinformation
- Köpekontrakt
- Ränteindikation HB
- Objektsbeskrivning
- Offert ekonomisk förvaltning
- Försäkringsoffert
- Mail angående besiktning (19/9)
- Mail avseende prisreducering (18/9)