
Ekonomisk plan för

Brf Huddinge Runan

Org.nr 769627-8915

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HUDDINGE RUNAN

Org.nr 769627-8915

Huddinge

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- 1. Allmänna förutsättningar**
 - 1.1 Syfte med upplåtelsen
 - 1.2 Tillträde
 - 1.3 Avsättning till renoveringsfond
 - 1.4 Uträkning av insatser och avgifter
 - 1.5 Taxeringsuppgifter
 - 1.6 Försäkring
 - 1.7 Servitut, gemensamhetsanläggningar och nyttjanderätter
 - 1.8 Uttagna pantbrev
 - 1.9 Momsregistrering
 - 1.10 3 kap 1§ bostadsrättslagen
- 2 Beskrivning av fastigheten**
- 3 Lägenhetsbeskrivning**
- 4 Föreningens anskaffningskostnad**
 - 4.1 Kostnader för anskaffning
 - 4.2 Finansiering av anskaffning
- 5 Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader**
 - 5.1 Anlitad bank och lånebelopp
 - 5.2 Räntor och amortering
 - 5.3 Driftkostnader
 - 5.4 Skatter, avsättningar
- 6 Beräkning av föreningens årliga intäkter och lägenhetsredovisning**
 - 6.1 Sammanställning av intäkter
 - 6.2 Nyckeltal
- 7 Redovisning av boendekostnader**
- 8 11-års simulering av kostnader och intäkter**
 - 8.1 Förutsättningar för simulering
- 9 Känslighetsanalys**
- 10 Särskilda förhållanden, anmälan om registrering**
- 11 Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg, 3 kap 2§**
- 12 Teknisk besiktning**

1. Allmänna förutsättningar

- 1.1 Bostadsrättsföreningen Huddinge Runan som registrerades hos Bolagsverket den 1 april 2014, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.
- 1.2 Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda del av fastigheten Huddinge Runan 1, blivande beteckning Runan 5, med adress Runvägen 1-5, Solfagravägen 1-17, under tredje kvartalet 2014 och per samma tidpunkt upplåta lägenheter till medlemmarna med omgående tillträde. Förutsättningarna för köpet är till alla delar kända. Inflyttning har skett i alla lägenheter. Underhållsbehov har fastställts genom teknisk besiktning. (12). Finansiering av omedelbart underhållsbehov sker genom att medel avsätts i för erforderliga renoveringar.
- 1.3 Avsättning till renovering uppgår till kr 10 milj. kronor
- 1.4 Insatserna har beräknats efter en funktion av BOA samt aktuell hyra. Lägenheternas insatser är differentierade. För varje lägenhetsslag har medianen beräknats på utgående hyror. För de lägenheter vars hyra överstiger medianen har ett påslag med 3 % beräknats. Lägenhetsytorna är ej kontrollmätta utan hämtade från aktuell lägenhetsförteckning
- 1.5 **Taxeringsuppgifter**
Boarea (BOA) 9319 Lokalyta (LOA) 269 kvm. Markareal 8632 kvm
Beräknat taxvärde 106 817 000 varav Byggnadsvärde 74 462 000
- 1.6 Byggnaden är fullvärdeförsäkrad.
- 1.7 **Servitut, gemensamhetsanläggningar och nyttjanderätter**
Enligt senare utredning i samband med fastighetsbildning
Rättigheter
- | | | |
|-------|---------------------------------|-----------------|
| Last: | 1 Avtalsservitut 01-IM7-72/8085 | Krigsbranddamm |
| Last: | 1 Ledningsrätt 0126K-14308 | Tele |
| Last: | 2 Ledningsrätt 0126K-14308 | Fjärrvärme |
| Last: | 1 Ledningsrätt 0126K-13492 | Vatten o avlopp |
| Last: | 2 Ledningsrätt 0126K-13492 | Vatten |
- Planer
- | | |
|---|--|
| 1 | Stadsplan 0126K-4705 Datum 1959-09-22 Registerkarta 153 |
| 2 | Stadsplan 0126K-4883 Datum 1960-03-18 Registerkarta 153, 154 |
| 3 | Detaljplan 0126K-14258 Datum 2005-10-10 Laga kraft 2005-11-04 Registerkarta 153 Genomförande Början 2005-11-05 slut 2020-11-04 |
- 1.8 Pantbrev: 117 000 000
- 1.9 Fastigheten är inte registrerad för frivillig moms.
- 1.10 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 ifråga om kostnader för fastighetsförvärv på överenskommen köpeskilling, som även är det slutliga priset på fastigheten och som tillsammans med kostnader för fastighetsförvärvet jämte avsättning enligt teknisk besiktning utgör den slutliga anskaffningskostnaden.

2. Beskrivning av fastigheten

Byggnadstyp	4 bostadshyreshus uppförda i fyra våningsplan. 156 bostadslägenheter, BOA 9319 LOA ca 269 kvm.
Byggnadsår	Uppförd 1960
Antal våningar	4 våningsplan
Grund	Murar och plintar till fast mark
Stomme	Betong och lättbetong
Bjälklag	Bjälklag över källare: Betong Mellanbjälklag: Betong Vindsbjälklag: Betong
Fasader	Betongelement
Yttertak	Sadeltak med takbeläggning av tjärpapp, en av byggnaderna har halva takfallet klätt med plåt.
Balkonger	Balkongplattor i betong med räcken och skärmar i metall.
Fönster	2-glas kopplade med träbågar. Karmen är utvändigt klädd med plåt.
Uppvärmning	Vattenburen fjärrvärme från undercentral. I annan byggnad. Varje huskropp har egen undercentral för varmvatten
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation i alla bostäder. Frekvensstyrda takfläktar. OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är utförd och godkänd till juni 2018
Trapphus	Trapp- och golvbeläggning av cementmosaik. Väggar i tegel och tak är målade.
Hiss	-
Källare	Lägenhetsförråd , skyddsrum i varje byggnad, besiktning utförd 2006-09-13
Sophantering	Sopkärl nedsänkta i marken
Vindsplan	-

3. Lägenhetsbeskrivning

Hall	Golv:	Plastmatta/linoleum
	Vägg:	Tapet/målad
	Tak:	Målat
Vardagsrum	Golv:	Parkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Målat
	Övrigt	-
Sovrum	Golv	Parkett/linoleum
	Vägg	Tapet
	Tak	Målat
Kök	Golv	Parkett/linoleum
	Vägg	Tapet / målat
	Tak	Målat
	Övrigt	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis med Ugn, filterfläkt, kyl/frys.
Badrum	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målat
	Övrigt	Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC, tvättställ.
Balkonger	Golv	Betong
	Räcke	Metall, skärmar av plåt

Beskrivningen speglar genomsnittligt utförande och kan vara ofullständig

5. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader.

Specifikation av lån som beräknas upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av de årliga kapitalkostnaderna.

Som säkerhet för lån lämnas befintliga och nya pantbrev i fastigheten.

5.1	Föreningens bank			
	Lånebelopp	Räntesats	Amortering	Bindningstid
	115 238 319	3,53 %	0:-/år Fr. o. m år 6	1/3-del rörligt, 1/3-del 3 år, 1/3-del 5 år
5.2	Kapitalkostnader			
5.2.1	Räntor		4 71 754	
5.2.2	Amortering		0	4 071 754
5.3	Driftkostnader			
5.3.1	Fastighetsförv. ekonomisk		185 000	
5.3.2	Fastighetsskötsel, städning		538 000	
5.3.3	Uppvärmning, fastighetsel		1 780 000	
5.3.4	Vatten och avlopp		239 700	
5.3.5	Snöröjning		45 000	
5.3.6	ComHem		41 000	
5.3.7	Försäkring		125 000	
5.3.8	Sophämtning		135 000	
5.3.9	Löpande underhåll/diverse		168 000	3 256 700
5.4	Avsättningar, skatt			
5.4.1	Avsättning till yttre underhållsfond, 0,3% av tax.värde *)		320 451	
5.4.2	Fastighetsskatt		8 170	
5.4.3	Fastighetsavgift		188 760	517 381
	Summa kostnader			7 845 835

*) enligt föreningens stadgar skall avsättning göras i enlighet med upprättad underhållsplan. I denna plan sker avsättning med 0,3% av taxvärde i avvaktan på att underhållsplan under kommande år blir upprättad.

8. Ekonomisk prognos av intäkter och kostnader

	tkr	År 1	År2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kostnader/utgifter								
	Räntesatser	3,53%	3,55%	3,57%	3,59%	3,61%	3,63%	3,73%
1)	Räntor	4 072	4 095	4 118	4 141	4 164	4 187	4 241
2)	Amorteringar	0	0	0	0	0	384	384
3)	Avsättningar till yttre fond	320	327	333	340	347	354	391
4)	Avsättning till disp.fond	0	49	100	164	218	0	275
5)	Driftkostnader	3 257	3 322	3 388	3 456	3 525	3 596	3 970
6)	Fastighetsavgift/skatt	197	201	205	209	213	217	240
	Summa kostnader	7 846	7 994	8 144	8 310	8 467	8 738	9 501

Intäkter								
7)	Årsavgifter	3 890	3 967	4 047	4 128	4 210	4 294	4 741
8)	Hyror	3 500	3 570	3 641	3 714	3 788	3 864	4 266
8)	P-platser	350	350	350	350	350	350	350
9)	Lokaler	107	107	107	118	118	118	143
	<i>diff</i>	-1	+/-0	-1	+/-0	+1	-112	+1
	Summa intäkter	7 846	7 994	8 145	8 310	8 466	8 626	9 500

10)	Ackumulerad disp.fond	0	49	149	313	531	419	1 014
11)	Ackumulerad Yttre fond	320	647	981	1 321	1 668	2 021	3 899
	SUMMA LIKVIDA MEDEL	320	696	1 130	1 634	2 199	2 440	4 913

12)	Årsavgifter/kvm	596	601	605	608	612	675	684
-----	-----------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Inga avskrivningar redovisas se avsnitt 10.5

- 1) Räntesats under prognosperioden är 3,53 %. Med hänsyn till den osäkerhet om utvecklingen av räntan som råder kan det visa sig att den framtida räntan blir högre eller lägre än den som antagits för prognostiden.
- 2) Amortering med 384 000:- per år fr o m år 6
- 3) Avsättning till underhållsfond, yttre fond, ökas med antagen inflation 2 % per år. Enligt föreningens stadgar skall avsättning ske enligt upprättad underhållsplan. Eftersom ingen sådan föreligger sker avsättning med 320 000:- /år med uppräknings enligt inflationsantagande. Till kassan avsätts på tillträdesdag 10 milj, med eventuellt avdrag för ej inbetalda insatser på tillträdesdagen, för åtgärder enligt teknisk besiktning.
- 4) Enligt 11-års simuleringen förväntas årsavgifterna uppräknas med 2,0 % per år. Detta skapar ett överskott över tiden som placeras i dispositionsfonden. I känslighetsanalysen har årsavgifterna sänkts med motsvarande överskott.
- 5) Driftkostnaderna beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.
- 6) Fastighetsavgift 1 210:-/lgh under bildningsåret, 1 217 för 2015
- 6) Fastighetsskatt 1% på tax.värde för lokaler.
- 7) Avgifter ökar under prognosperioden med 2%.
- 8) Bostadshyror ökas under prognosperioden med 2%/år P-platserna ligger fasta
- 9) Lokalhyresavtal skrivs om vart tredje år med ökning av 10%

- 10) Ingen ränta på kassan, ackumulerad dispositions- och underhållsfond är beaktad i prognosen. Kassan förutsätts inte användas under prognosperioden med undantag för 6 och 7 då föreningen redovisar underskott.
- 11) Yttre fond redovisas outnyttjad.
- 12) Totala årsavgifter dividerat med upplåten BOA

9. Känslighetsanalys

Räntescenarios				Inflationsscenarios			
Ränta i prognos 3,53%				Inflation i prognos 2,00%			
Årsavgift (kr/kvm) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta				Årsavgift (kr/kvm) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation.			
År	1 %-enhet lägre rta	Ränta i prognos	1 %-enhet högre rta	År	1 %-enhet lägre infl	Inflation prognos	1 %-enhet högre infl
1	420	596	773	1	596	596	596
2	424	601	777	2	595	601	606
3	428	605	782	3	593	605	617
4	431	608	784	4	590	608	626
5	435	612	789	5	588	612	637
6	499	675	852	6	645	675	707
11	509	684	859	11	618	684	757

Förutsättningar för känslighetsanalysen; Angivna årsavgifter ger 0-resultat för respektive år. 11-års prognosen visar årsavgift vid förbestämd årlig höjning av avgiften och resultat för varje år.

10 Särskilda förhållanden

- 10.1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och eventuell upplåtelseavgift med belopp som angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Pantsättnings- och överlåtelseavgift får tas ut i enlighet med föreningens stadgar.
- 10.2 Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- 10.3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick. Vad gäller installationer mm hänvisas till vad som stadgas under - Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter - i föreningens stadgar.
- 10.4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
- 10.5 Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning med 1% eller ca 1,8 milj. Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amortering samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Detta kommer inte att påverka föreningens likviditet.
- 10.6 Styrelsen anholder härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan

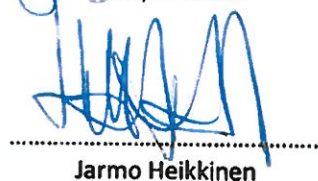
Huddinge den 14 augusti 2014

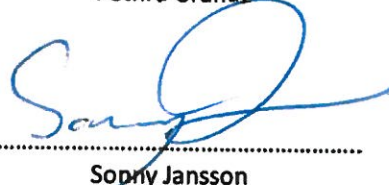
Bostadsrättsföreningen Huddinge Runan


Jenny Ericsson


Pethra Granat


Emelie Gustafsson


Jarmo Heikkinen


Sonny Jansson


Lennart Johansson


Linda Lehto


Roger Stahre

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Huddinge Runan (769627-8915) och får i detta uppdrag avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar (registreringsbevis, föreningens stadgar, utdrag från fastighetsdataregistret, beräkning nytt taxeringsvärde, ansökan om lantmäteriförrättning och teknisk utredning av Densia maj 2014).

Finansieringen förutsätter de regler som gäller vid intygets datum. Genomsnittsräntan i planen uppgår till 3,5 %, vilket motsvarar en 5 år bunden marknadsränta 2014. Lån med korta löptider får anses innebära en osäkerhet gentemot kostnadsutvecklingen.

Vi har inte själva gjort någon besiktning, men tagit del av protokoll från underhållsbesiktning.

Intygsgivarna får allmänt upplysa om skyldigheten enligt 3 kap 4 § bostadsrättslagen att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

I föreningen kommer att finnas 156 bostadslägenheter. Lägenheterna är avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningens fastighet består av fyra hus varför ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Uppsala den 31 augusti 2014



Lennart Fällström



Robert Wikström

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