

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Herrgårdsparken

Organisationsnummer: 769619-9848



Fastigheten

Kommun:	Stockholm
Församling	Spånga-Kista
Fastighetsbeteckning:	Stockholm Surtsö 2. Fastigheten är upplåten med tomträtt.
Adress	Kista Alléväg 25 och Skagafjordsgatan 10-14
Postadress:	164 55 Kista
Tomtareal:	3 114 m ²
Servitut last:	Rätt att nyttja del av Surtsö 2 för infart för räddningsfordon samt infart till planerad parkering på Surtsö 1. Tomträttshavarna till Surtsö 1-2 skall träffa överenskomme om drift och underhåll av servitutsområdet.

Byggnader

Bostadshus

Hustyp:	Flerbostadshus.
Antal:	En byggnad med fyra trapphus.
Våningsantal:	5-7 våningar med underliggande garage.
Färdigställandeår:	2011.

Övriga hus: Komplementsbyggnad avseende cyklar ute på gården.

Boarea	4 482,0 m ²
Förrådsarea	44,0 m ²

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta, betongfundament vid garage.
Bärande stomme	Betong
Fasadvägg	Betong
Yttertak	Papp
Innerväggar	Regelverk med gipsskivor
Ytterdörr	Målad säkerhetsdörr
Fönster/fönsterdörrar	Trä och aluminium med isolerglas
Hissar	Linhissar till alla bostadsplan och garageplan.
Förråd	Förråd i respektive lägenhet samt ett antal separata förråd i trapphus 3.
Trappor	Förtillverkade betongelement med ytskikt av cementmosaikplattor. Trappräcken av målad stål.
Sophantering	Utvändiga sopkärl.
Värmesystem	Fjärrvärme. Värmen distribueras som vattenburen värme till radiatorer placerade under fönstren.
Ventilation	Frånluftsventilation med värmeåtervinning.
El-system	Elcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare.
Media	TV via bredband med basutbud. Bredbandsanslutning för internet och telefoni.
VA-system	Multimediauttag i hall, sovrum, vardagsrum och kök. Engreppsblandare vid diskbänk och handfat. Termostatblandare vid badkar och dusch.

Lägenheter

Lägenhetstyp	Antal
2 RoK	14
3 RoK	18
4 RoK	24
5 RoK	1
Summa	57

Rumsbeskrivning

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Hall	Ekparkett*	Vitmålat	Vitmålat	
Kök	Ekparkett*	Vitmålat	Vitmålat	Separat kyl & frys (Lgh>50kvm) kombinerad kyl/frys (Lgh<50kvm) Spis med ugn, diskmaskin (60 cm) Kyl/Frys i 2:or. Kyl och frys i 3-4:or
Badrum	Klinker	Kakel	Vitmålat	Tvättmaskin o torktumlare
Toaletterum	Klinker	Kakel	Vitmålat	
Vardagsrum	Ekparkett*	Vitmålat	Vitmålat	
Övriga rum	Ekparkett*	Tapet	Vitmålat	

*) Lackerad ekparkett, 14 mm lamellbräda

Gemensamt

Gemensamma utrymmen:

I huset finns gemensamma utrymmen för:
Barnvagnar och rullstolar
Undercentral

Dessutom finns gemensamt:
Förberett för bredbandsanslutning
Postboxar i entrén

Lägenhetsförråd:

Till varje lägenhet hör ett förråd som är beläget i lägenheten. Dessutom finns det 15 förråd i markplan i trapphus 3 (Skagafjordsgatan 14). Dessa kommer att uthyras till medlemmarna i Föreningen.

Parkering

Föreningen har tillgång till 43 stycken parkeringsplatser för uthyrning till medlemmarna. 28 av dessa i eget garage och 15 som markparkering. Garaget uthyres till ett av föreningen helägt parkeringsbolag som hyr ut garageplatser till de boende i föreningen.

Försäkring

Föreningens fastighet kommer vid färdigställandet vara fullvärdesförsäkrad.
Styrelseansvarsförsäkring ingår. Försäkringsbolag är ännu ej fastställt.
Därtill omfattas föreningens byggnad av en tioårig byggförsäkring hos Bostadsgaranti.

Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde året efter färdigställande (2012)

Bostäder	49 683 tkr
Garage	1 400 tkr
Totalt	51 083 tkr

Taxeringsvärdet beräknas öka i takt med inflationen.

Upplåtelse

Föreningen avser upplåta alla lägenheter med bostadsrätt snarast efter det att den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning

Inflyttning beräknas ske enligt följande:

Trapphus 1 och 2 (Skagafjordsgatan 10 och 12) i september 2011 och för
Trapphus 3 och 4 (Skagafjordsgatan 14 och Kista Alléväg 25) i november 2011.

Anskaffningskostnad

Köpeskilling för fastighet, lagfart samt anslutningsavgifter	20 854 tkr
Byggbkostnad	123 559 tkr
Total slutligt känd anskaffningskostnad	144 413 tkr

Finansiering

Anskaffningskostnaden finansieras genom medlemmarnas insatser och bostadsrättsföreningens lån. Dessutom återförs moms avseende garagets anskaffningskostnad. SBAB har lämnat en bindande offert avseende föreningens bottenlån. Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i föreningens fastighet med bästa inomläge.

Medlemmarnas insatser	99 990 tkr
Momsrestitution	2 480 tkr *
Bottenlån	41 943 tkr
Summa finansiering	144 413 tkr

*) Garagets andel av moms/uttagsbeskattning i hela entreprenadkostnaden.

Kapitalkostnader

	Belopp tkr	Räntesats %	Ränta tkr	Amortering Avskrivning tkr	Ränta+ Avskr tkr	
Bottenlån	41 943	4,16	1 745	188	1 933	ränta preliminär

Bottenlånet är kalkylerat med en lånekorg om följande räntebindningstider:

	Ränta	Utbetalningsdag	Villkorsändringsdag	Andel	nettoränta
90 dagar	4,50%			50%	2,25%
2 år	3,51%	2012-01-02	2014-01-02	25%	0,88%
5 år	4,12%	2012-01-02	2017-01-02	25%	1,03%
Genomsnittlig ränta					4,16%

Räntenivån utgår från de förtida räntebindningstiderna om 2 och 5 år samt en prognos om 90 dagars räntan vid slutplacering av föreningens bottenlån.

Amortering och avskrivning

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr
Amortering/Avskrivning	188	200	213	226	241	256	350

Avskrivning- /amorteringsplanen är preliminär

Kapitalkostnad år 1-6 och år 11:

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr
Räntekostnad	1 745	1 737	1 729	1 720	1 710	1 700	1 640
Avskrivning	188	200	213	226	241	256	350
Summa kapitalkostnad	1 933	1 937	1 942	1 946	1 951	1 956	1 990

Räntenivån i flerårskalkylen utgår från de förtida räntebindningstiderna om 2 och 5 år samt en prognos om 90 dagars räntan vid slutplacering av föreningens bottenlån.

Driftkostnader

Inflationsantagande enligt Riksbankens långsiktiga mål	2,00%	
Uppvärmning	420 tkr	preliminär
Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning	319 tkr	preliminär
Renhållning och återvinning	23 tkr	preliminär
VA-kostnader	55 tkr	preliminär
Fastighetsel	123 tkr	preliminär
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring	31 tkr	preliminär
Fastighetsskatt garage	14 tkr	preliminär
Tomträttsavgäld	452 tkr	
Övriga kostnader inkl IP - TV	66 tkr	preliminär
Summa driftkostnader	1 503 tkr	

Driftkostnader år 1-6 och år 11:

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr
Uppvärmning *	420	429	437	446	455	464	512
Fast-skötsel och adm.*	319	325	332	339	345	352	389
Renhållning och återvinning*	23	23	24	24	24	25	28
VA-kostnader*	55	56	57	58	59	61	67
Fastighetsel*	123	125	128	130	133	136	150
Försäkringar*	31	32	33	33	34	35	38
Fastighets-avgift och -skatt **	14	14	15	15	15	60	121
Tomträttsavgäld***	452	452	452	452	452	452	551
Övriga kostnader*	66	68	69	70	72	73	81
Summa driftkostnader	1 503	1 524	1 547	1 567	1 589	1 658	1 937

*) Driftkostnaderna beräknas öka i takt med Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 2 procent.

**) Fastighetsskatt som belöper på bostäder under tiden t.o.m. av skatteverket fastställt värdeår ingår i anskaffningskostnaden. Därefter gäller frihet från kommunal fastighetsavgift, enligt nuvarande regler, i fem år. De därpå följande fem åren erläggs halv fastighetsavgift, varefter full fastighetsavgift betalas.

Fastighetsavgiften ökar i takt med inkomstbasbeloppet, i kalkylen antagen till 3 procent.

***) Gäller t.o.m. 2019-04-01

Följande kostnader belastar bostadsrättshavarna direkt genom eget abonnemang eller motsvarande:

Inre underhåll av lägenheten
Hushållsel
Hemförsäkring med bostadsrättstillägg
Tv-kanaler utöver basutbud (must carry)
Eventuella avtal för garage- och markparkeringsplatser
Bredbandstjänster
Telefoni via bredband

Fondavsättning för underhåll och resultatutjämning

Avsättning till fond för yttre underhåll ****	134 tkr
Summa fondavsättning	134 tkr

****) Årlig avsättning till underhållsfond skall ske i enlighet med stadgarna. Detta innebär att avsättningen första året skall göras med belopp som anges i ekonomisk plan och därefter enligt separat underhållsplan. I flerårskalkylen ingår årlig ökning av fondavsättning i takt med inflation.

Årliga kostnader

Räntekostnad	1 745 tkr
Driftkostnad	1 503 tkr
Avskrivning	188 tkr
Fondavsättning	134 tkr
Summa kostnader	3 570 tkr

Årliga intäkter

Årsavgifter			3 228 tkr
Hyresintäkter			
Förråd		(1 216 kr/m ²)	54 tkr
Garageplatser *	28 st	(644 kr/pl och mån)	216 tkr
Övriga bilplatser	15 st	(400 kr/pl och mån)	72 tkr
Summa intäkter			3 570 tkr

*) Moms tillkommer på hyreskontrakt för garageplatser.

Hyresintäkter år 1-6 och år 11:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Förråd	54	55	56	57	58	59	65
Garageplatser *	216	221	225	230	234	239	330
Övriga bilplatser	72	73	75	76	78	79	88
Summa hyresintäkter	342	349	356	363	370	377	483

Flerårskalkyl vid olika ränte och inflationsantaganden

Räntescenarios

Årsavgift (kr/m ²) i olika räntelägen			
År	1% lägre	4,16%	1% högre
1	627	720	814
2	640	733	826
3	653	746	838
4	667	759	851
5	680	772	864
6	694	786	877
11	769	857	945

Inflationsscenarios

Årsavgift (kr/m ²) vid olika inflation			
År	1% lägre	2,00%	1% högre
1	720	720	720
2	731	733	735
3	742	746	750
4	753	759	765
5	764	772	780
6	776	786	796
11	824	857	893

Årsavgiften i ekonomiska planens flerårskalkyl är utjämnad över tiden för att undvika stora höjningar tex när kommunal fastighetsavgift tillkommer år 6 och höjs år 11. Kalkylen innehåller fonderingar för att möta kommande kostnadsökningar. Genom att fördela bottenlånet på olika räntebindingstider finns förutsättningar att dämpa effekten av ev. ränteökningar.

Särskilda förhållanden

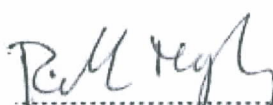
- A** Bostadsrättshavare skall betala insats samt av styrelsen beslutad årsavgift. Årsavgifterna fördelas med ledning av respektive lägenhets andelstal. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift skall uttas av bostadsrättshavare (köparen) Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
- B** Bostadsrättsföreningen (BRF) har tecknat eller kommer att teckna i huvudsak följande avtal:
Avtal med SBAB om finansiering under projektiden samt slutfinansiering av bottenlån
Andelsöverlåtelseavtal avseende Aursvik Nord ek. för
Arrendeavtal med Aursvik Nord ek. för. under del av byggtiden.
Fusionsplan med Aursvik Nord ek. för.
Totalentreprenadavtal avseende byggnation på BRF:s tomträtt till fastigheten Surtsö 2
Överenskommelse om fastställande av BRF:s slutliga anskaffningskostnad.
Avtal med el-nätägare (Fortum)
Avtal avseende fastighetsskötsel och städning
Avtal med Brf-Ekonomen i Stockholm AB avseende ekonomisk förvaltning
Renhållnings- och återvinningsavtal
VA-abonnemang med Stockholm vatten
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring
Fjärrvärmeabonnemang med Fortum
Avtal om mediadistribution
Hisservice- och larmöverföringsavtal
- C** BRF har förvärvat samtliga andelar i Aursvik Nord ek.för. för en köpeskilling om 16.802.000 kronor från Veidekke Bostads dotterbolag. Bolagsverket har meddelat tillstånd till fusion mellan Brf och Aursvik Nord Fusionen är verkställd och fastigheten är nu direktägd av BRF. BRF kommer i sin balansräkning vid färdigställande att ha ett redovisat anskaffningsvärde för sin fastighet som överstiger det skattemässiga värdet av fastigheten med 16.792.000 kronor. BRF har därmed en uppskjuten skatteskuld. Då BRF inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.
- D** Veidekke ASA (Moderbolag till Veidekke Bostad AB) har ställt ut en fullgörandeförbindelse avseende entreprenadkontraktet mellan Veidekke Bostad AB och BRF. Denna har i tillämpliga delar även ställts till SBAB. Därtill finns en förbindelse avseende eventuella skattekonsekvenser pga. förvärvskonstruktionen. Förbindelsen avser 5 § 9 punkten i andelsöverlåtelseavtalet.
- E** I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Sundbyberg 2011-05-31

Ort och datum


Bo Wolwan


Richard Nyberg


Andreas Sundberg