

2014052805635

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Trevnaden 10-11

769627-3486

maj 2014

Registrerad av Bolagsverket 2014-06-02

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt.....	3
2	Beskrivning av fastigheten	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	Byggnadsbeskrivning.....	4
3.2	Teknisk status	5
3.3	Generell beskrivning av lägenheter.....	5
4	Taxeringsvärde	5
5	Föreningens anskaffningskostnad	5
6	Finansiering	5
7	Föreningens utgifter.....	6
7.1	Drift- och underhållskostnader.....	6
7.2	Fastighetsskatt/avgift	6
8	Föreningens inkomster.....	6
9	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	7
9.1	Ekonomisk prognos.....	7
9.2	Känslighetsanalys I	8
10	Lägenhetsredovisning	9
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet	10

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

EKONOMISK PLAN

BRF TREVNADEN 10-11

1 ALLMÄNT

Brf Trevnaden 10-11 med org.nr. 769627-3486 har registrerats hos Bolagsverket 2013-12-16. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till 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- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

På respektive fastighet finns ett parhus som under våren 2014 konverterats om till två trefamiljshus. Fastigheterna ligger intill varandra med ändamålsenlig samverkan.

Fastigheterna saknar hyresgäster. Någon teknisk besiktning har därför inte utförts.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastigheter är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har tillträtt fastigheterna, vilket beräknas ske juni 2014. Tillträde sker när slutbevis avseende ombyggnaden erhållits.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Trevnaden 10 och 11
Kommun	Nynäshamn
Församling	Nynäshamn
Adress/belägenhet	Torparegränd 4 och 4A
Tomtarea	957 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 2013-09-19
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.
Gemensamhetsanläggning	Fastigheterna har andel i Nynäshamn Trevnaden GA:2.

Samfälligheter	Fastigheterna har andel i Nynäshamn Trevnaden S:1.
Försäkring	Fastigheterna kommer att bli försäkrad till fullvärde. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1988
Ombyggnadsår	Ombyggnad från fyra till sex lägenheter.
Byggnadstyp	Flerbostadshus.
Uthyrningsbar area	546 m ² .
Bostadslägenheter	6 lägenheter om sammanlagt 546 m ² .
Gemensamma utrymmen	Vindsförråd på vinden våning fyra. Redskap- och verkstadsförråd sammanbyggt med garaget.
Uppvärmningssystem	Vattenburet system via luftvärmepump. Elpanna som spetsvärme.
Ventilation	Mekanisk frånluft i samtliga våtutrymmen.
Hiss	Saknas
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Yttertak	Plåt
Fasader	Betong. Gavelspets våning 3-4 i trä.
Fönster	3-glas
Tvättstuga	Tvättmöjlighet i respektive lägenhet, integrerat i badrum eller i tvättstuga.
Sophantering	3 st sopkärl.

3.2 Teknisk status

Fastigheterna saknar hyresgäster varför teknisk besiktning inte utförts.

3.3 Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Kök	Parkett	Målat/tapet	målat	Klinker golv lgh 2
Vardagsrum	Parkett	Tapet	målat	Kakelugn lgh 2, 5,6. Kamin lgh 3
Sovrum	Parkett	Tapet	målat	-
Sovrum	Parkett	Tapet	målat	-
Bad	Klinker	Kakel	målat	Bastu lgh. 1,4. våtr. matta lgh. 1

4 TAXERINGSVÄRDE

Fastigheterna kommer genomgå särskild fastighetstaxering och omklassas till typkod 320. Taxeringsvärdet för år 2014 har beräknats till 4 400 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2016.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Totalt inköpspris	8 000 000	14 652
Lagfartskostnad ¹	120 825	
Pantbrevskostnad ²	-	
Ombildningskostnad	150 000	
Ing saldo och oförutsett	50 000	
Anskaffningskostnad	8 320 825	15 240

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Löptid år	Ränta		Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter	
			%	kr			löptid	%
Bottenlån 1	2 000 000	ca 5 år	3,09	61 800	20 000	81 800		3,09
Bottenlån 2	2 000 000	ca 1 år	2,17	43 400	20 000	63 400		2,17
Bottenlån 3	2 000 000	ca 3 år	2,60	52 000	20 000	72 000		2,60
Summa lån år 1	6 000 000	Snittränta:	2,62	157 200	60 000	217 200		2,62
Insatser	2 320 825							
Summa finansiering år 1	8 320 825							

¹ Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten och taxeringsvärdet.

² Befintliga pantbrev: 6 322 000 kr.

Amorteringen bygger på 100-årig rak amorteringsplan vilket innebär att amorteringen är lika stor under hela perioden. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om 100 år.

7 FÖRENINGENS UTGIFTER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Vatten	25 000	46
Värme, fastighetsel	60 000	110
El	0	0
Renhållning	8 000	15
Revision	5 000	9
Ekonomisk förvaltning	15 000	27
Fast skötsel och löpande underhåll	20 000	37
Försäkring	8 000	15
Övrigt	10 000	18
Summa driftkostnad år 1	151 000	277
Avsättning yttre underhåll:	8 190	15
Årlig höjning av driftkostnad	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden tillsammans med reparationsfonden vid kalkylstarten.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	4 400 000
Kommunal fastighetsavgift (1 217 kr per lgh)	7 302

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 217 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

8 FÖRENINGENS INKOMSTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	354 900	650
Parkering, garage mm	21 600	
Totala intäkter år 1	376 500	
Årlig höjning av avgifter (snitt)	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

9 EKONOMISK PROGNOIS SAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* i utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% samt en antagen ränteökning om 1,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 100% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2014	2 2015	3 2016	4 2017	5 2018	6 2019	11 2024
Ränta	157 200	155 628	154 056	152 484	150 912	149 340	141 480
Avskrivningar	32 068	32 068	32 068	32 068	32 068	32 068	32 068
Driftskostnader	151 000	154 020	157 100	160 242	163 447	166 716	184 068
Fastighetsskatt/avgift	7 302	7 448	7 597	7 749	7 904	8 062	8 901
Summa kostnader	347 570	349 164	350 821	352 543	354 331	356 186	366 517
Årsavgift/m ² (bostäder)	650	663	676	690	704	718	792
Årsavgifter bostäder	354 900	361 998	369 238	376 623	384 155	391 838	432 621
Parkering	21 600	22 032	22 473	22 922	23 381	23 848	26 330
Summa intäkter	376 500	384 030	391 711	399 545	407 536	415 686	458 951
Årets Resultat	28 930	34 866	40 889	47 001	53 205	59 500	92 434
Kassaflödeskalkyl							
Årets resultat enligt ovan	28 930	34 866	40 889	47 001	53 205	59 500	92 434
Återföring avskrivningar	32 068	32 068	32 068	32 068	32 068	32 068	32 068
Amorteringar	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	998	6 934	12 957	19 069	25 273	31 568	64 502
Avsättning till yttre underhåll	-8 190	-8 354	-8 521	-8 691	-8 865	-9 042	-9 984
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	-7 192	-1 420	4 436	10 378	16 407	22 526	54 519
Ingående saldo kassa	50 000						
Ackumulerat saldo kassa	50 998	57 932	70 889	89 959	115 231	146 799	402 449
Ackumulerad avsättning till underhåll	8 190	16 544	25 065	33 756	42 621	51 664	99 662

9.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Ränteantagande	3,62%	3,62%	3,62%	3,62%	3,62%	3,62%	3,62%
Inflationsantagande efter ökning	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Räntekostnader	217 200	215 028	212 856	210 684	208 512	206 340	195 480
Avskrivningar	32 068	32 068	32 068	32 068	32 068	32 068	32 068
Driftskostnader	151 000	155 530	160 196	165 002	169 952	175 050	202 931
Fastighetsskatt/avgift	7 302	7 521	7 747	7 979	8 218	8 465	9 813
Summa kostnader	407 570	410 147	412 867	415 733	418 750	421 923	440 293
Återföring avskrivningar	-32 068	-32 068	-32 068	-32 068	-32 068	-32 068	-32 068
Amorteringar	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000
Avsättning underhållsfond	8 190	8 436	8 689	8 949	9 218	9 494	11 007
Summa utgifter och avsättningar	443 692	446 515	449 487	452 614	455 900	459 350	479 231
Hysesintäkter mm	21 600	22 248	22 915	23 603	24 311	25 040	29 029
Avgifter	422 092	424 267	426 572	429 011	431 589	434 310	450 203
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	18,9%	17,2%	15,5%	13,9%	12,3%	10,8%	4,1%
Summa intäkter	443 692	446 515	449 487	452 614	455 900	459 350	479 231
Årets resultat	36 122	36 368	36 621	36 881	37 150	37 426	38 939
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0

10 LÄGENHETSREDOVISNING

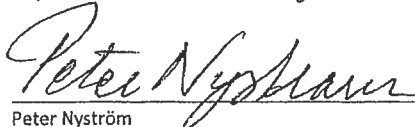
Lgh nr	Våning	Beskr	Yta m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Insats kr/m ²	Avgift kr/mån
1	NB	3 rok	94	17,2161	399 556	4 251	5 092
2	1 tr	3 rok	94	17,2161	399 556	4 251	5 092
3	Sout	3 rok	85	15,5678	361 301	4 251	4 604
4	NB	3 rok	94	17,2161	399 556	4 251	5 092
5	1 tr	3 rok	94	17,2161	399 556	4 251	5 092
6	Sout	3 rok	85	15,5678	361 301	4 251	4 604
<i>Parkeringsplatser, garage mm</i>							
<i>2 garage + 5 p-platser + 1 gästparkering</i>							
Totalt			546	100,00	2 320 825	4 251	29 575

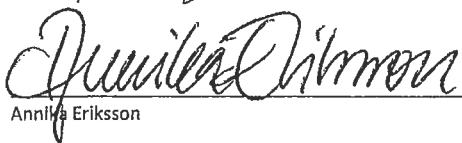
Avgifterna är baserade på lägenheternas boarea. Insatserna är baserade på lägenheternas boarea.

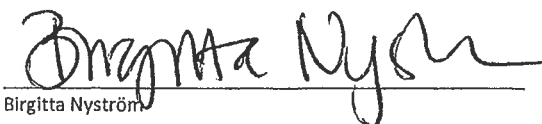
11 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

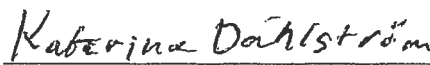
- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel. Den årliga energiförbrukningen för en genomsnittlig lägenhet i Sverige är ca 2 500 kWh.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
π Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor baseras bl a på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enl Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänförs sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Nynäshamn den 11/5 - 2014


Peter Nyström


Annika Eriksson


Birgitta Nyström


Katarina Dahlström

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Trevnaden 10-11*, Nynäshamns kommun, organisationsnummer 769627-3486, får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

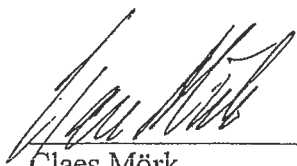
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan, 2014-05-11
Stadgar
Registreringsbevis
Fastighetsinformation
Beräkning av taxeringsvärde
Bankoffert Handelsbanken
Situationsplan
Ritningar

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3:2, 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 Bolagsverket.

Stockholm 2014-05-19



Claes Mörk
Jur.kand.



Ole Lien
Byggnadsingenjör

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

2014052805645

2014052805646

Kontohavare : FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB
Kontonummer : 472 609 718
BIC / IBAN : HANDSESS / SE94 6000 0000 0004 7260 9718
Valuta : SEK
Status : Kommande
Mottagarnamn : BOLAGSVERKET/Anmälan o registrering
Officiellt namn : BOLAGSVERKET/Anmälan o registrering
Bankgironummer : 5050-0255
Betalningstyp : Bankgiro
Belopp : 900,00
Betaldatum : 2014-05-26
Meddelande till mottagaren : Brf Trevnaden 10-11, 769627-3486
Reg ek plan
Uppdragsnummer : 2014-05-21-11.53.59.951167
Via : Internet
Registrerat : 2014-05-21 11:53 AGNETA OTTER Internet
Slutgodkänt : 2014-05-21 11:54 AGNETA OTTER Internet
Behörighet: Förfoga över medel, D001