

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Lilldalsvägen 22A i Rönninge

i Salems kommun

Org.nr. 769627-9129

Innehållsförteckning

1	Allmänna förutsättningar	3
2	Beskrivning av fastigheten	4
2.1	Fastighetens beteckning och areal mm	4
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	4
2.3	Lägenheter och lokaler.....	4
2.4	Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	5
2.5	Försäkringar	5
2.6	Taxeringsvärde.....	5
3	Tidpunkt för inflyttning	5
4	Anskaffningskostnad för fastigheten	6
5	Kostnader för nödvändigt underhåll och ev. byggnadsarbeten	6
6	Kostnader för andra åtgärder av betydelse	6
7	Finansieringsplan.....	6
7.1	Föreningens lån.....	6
7.2	Insatser och upplåtelseavgifter.....	6
7.3	Föreningens amorteringsplan de tre första åren samt övriga finansieringsposter.....	6
8	Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	7
8.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	7
8.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	7
9.	Lägenhetsförteckning: Bostadsarea, Insatser, Avgifter	8
9.1	Ekonomisk prognos	9
9.2	Känslighetsanalys	10
10.	Särskilda förhållanden	11
11	Intyg.....	12

1 Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Lilldalsvägen 22A i Rönninge med organisationsnummer 769627-9129 registrerades hos Bolagsverket den 2014-04-03 och har sitt säte i Salems kommun, Stockholms Län. Föreningens har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheten Salem Lönne 3 för en köpeskilling om 7 400 000 kronor av Rönninge Bostäder AB (556855-0320) för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ska när denna plan är registrerad hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat att förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Denna plan är upprättad den 2014-06-26.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Beträffande fastighetens skick hänvisas till utförd fastighetsbesiktning.

2 Beskrivning av fastigheten

2.1 Fastighetens beteckning och areal mm

Beteckning: Salem Lönne 3
 Adress: Lilldalsvägen 22A
 Stadsdel: Rönninge
 Kommun: Salem
 Markareal: 901 kvm
 Servitut: Avtalsservitut Last: Kraftledning, 01-IM7-18/157.1
 Avtalsservitut Last: Ledning, 01-IM7-66/2336.1
 Officialservitut Förmån: Avlopp, 0128-11/14.1
 Officialservitut Förmån: Vattenledning, 0128-11/14.2
 Officialservitut Förmån: Väg, 0128-11/14.3
 Plan: 0128-P94/0922, Detaljplan, 1994-09-22

2.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

På fastigheten finns ett flerfamiljshus i två plan samt bottenplan i suterräng. Byggnaden som uppfördes i början av 1900-talet har genomgått löpande renovering bl a 1993.

Byggnadsår: Början av 1900-talet.
 Grund: Murar till berg och fast mark.
 Byggnadsmaterial: Byggnaderna har stomme av trä, putsad fasad och yttertak belagt med betongpannor. Byggnaden har 1-glasfönster kompletterade med ett innerglas. Byggnaden är ansluten till nät för el, vatten och avlopp. Ventilation med självdrag.
 Användningssätt: Byggnaderna innehåller 6 st. bostadslägenheter.

2.3 Lägenheter

6 st. bostäder med kök.

Lägenhetstyp	Antal
1 R o K	4
3 R o K	1
4 R o K	1
Total yta (kvm)	369

Inredning i bostäder:

Generellt:	Golv:	Parkett/laminat
	Väggar:	Målat/tapet
	Tak:	Målat
Wc generellt	Golv:	Klinker
	Väggar:	Kakel
	Tak:	Målat
	Utrustning:	WC-stol, handfat, dusch eller badkar.
Kök generellt	Golv:	Parkett/trägolv
	Väggar:	Målat/tapet
	Tak:	Målat
	Utrustning:	Elspis ugn, kyl- och frysskåp, bänk- och skåpinredning.

2.4 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta

Det görs en årlig avsättning till fond för yttre underhåll om 0,3 % av taxeringsvärdet, för närvarande 10 710 kr/år, totalt ca 118 000 kr under prognostiden.

2.5 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

2.6 Taxeringsvärde

Vid taxeringen har fastigheten åsatts typkod 320, hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder. Vid senaste allmänna fastighetstaxering år 2013 har fastigheterna åsatts nedanstående taxeringsvärde.

	Taxeringsvärde	Skattesats	Skatt/avgift
Bostäder	3 570 000	6 x 1 217 kr/lgh	7 302
Lokaler			
Summa	3 570 000		7 302

3 Tidpunkt för inflyttning

Inflyttning i lägenheterna planeras ske 2014-10-03. Bostäderna avser att upplåtas med bostadsrätt fr.o.m. föreningens förvärv av fastigheten.

4 Anskaffningskostnad för fastigheten

Köpeskilling	7 400 000
Lagfartskostnad	111 825 (0,015 x 7 400 000) + 825
Pantbrevskostnad	0
Fond för yttre underhåll	500 000
Initialkostnader	125 000
Summa anskaffningskostnad	8 136 825 kronor , vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens förvärv.

5 Kostnader för nödvändigt underhåll och ev. byggnadsarbeten

I avsnitt 2.4 har underhållsbehovet behandlats. Kostnaderna för de nämnda åtgärderna finansieras via en fond, se ovan. Bostadsrättsinnehavarna svarar själva för det nödvändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kommer att lånefinansieras, vilket då kan medföra en höjning av årsavgiften.

6 Kostnader för andra åtgärder av betydelse

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

7 Finansieringsplan

7.1 Föreningens lån

Fastigheten kommer enligt köpekontraktet att säljas utan övertagande av lån. Säkerhet för upptagna lån kommer att utgöras av pantbrev.

Beräknade nya lån med en genomsnittlig ränta av 3,25 % per år.	$3\,982\,317 \cdot 0,0325 = 129\,425$
--	---------------------------------------

7.2 Insatser och upplåtelseavgifter

Medlemmarnas insatser vid förvärvet	4 154 508 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	8 136 825 kr

7.3 Föreningens amorteringsplan de tre första åren samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera lånet med 19 277 per år.

8 Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

8.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Kapitalkostnader:		Per år
Genomsnittsränta 3,25 % på 3 993 358.		129 425
Driftkostnader:		
Uppvärmning		54 446
Renhållning		7 778
Vatten		10 889
El		8 815
Försäkringspremier		6 222
Ekonomisk förvaltning		22 500
Revisions- och styrelsearvode		3 000
Fastighetsskötsel		18 149
Summa driftkostnader		131 799
Fastighetsavgift 6 x 1 217		7 302
Fondavsättning yttre underhåll *		10 710
Amortering/avskrivning		19 277
Summa årliga kostnader		298 513

* Årlig avsättning motsvarande 0,3 % av taxeringsvärdet.

8.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter medlemmar	298 513
Summa	298 513

9. Lägenhetsförteckning: Bostadsarea, Insatser, Avgifter

När lägenhet köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Andelstalet visar lägenhetens del i föreningens tillgångar och skulder. Andelstalet kommer att förändras i takt med anslutningsgraden till dess att alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (100 %). Andelstalet är baserat på lägenhetens insats som andel av den totala insatsen. Andelstalet visas vid 100 % anslutningsgrad.

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade. Alla boende ska förutom avgiften till föreningen även betala hushållsel.

Lgh nr	Lgh typ	Yta kvm	Andelstal vid 100 %	Insats	Årsavgift	Avg/mån
1001	1 RoK	39	0,1057	439 094	31 550	2 629
1002	1 RoK	41	0,1111	461 612	33 168	2 764
1101	1 RoK	58	0,1572	653 012	46 921	3 910
1102	3 RoK	77	0,2087	866 930	62 291	5 191
1201	1 RoK	54	0,1463	607 977	43 685	3 640
1202	4 RoK	100	0,2710	1 125 883	80 898	6 741
		369	100,00%	4 154 508	298 513	

9.1 Ekonomisk prognos

Ekonomisk prognos år 1-11

År	1	2	3	4	5	6	11
Årliga kostnader							
<u>Kapitalkostnader</u>							
Lånebelopp	3 982 317 kr						
Räntor	129 425 kr	128 799 kr	128 172 kr	127 546 kr	126 919 kr	126 293 kr	123 160 kr
Driftskostnader	131 799 kr	134 435 kr	137 124 kr	139 866 kr	142 663 kr	145 517 kr	160 662 kr
<u>Underhållskostnader</u>							
Avsättning underhåll	10 710 kr	10 924 kr	11 143 kr	11 366 kr	11 593 kr	11 825 kr	13 055 kr
<u>Övriga kostnader</u>							
Fastighetsavgifter	7 302 kr	7 448 kr	7 597 kr	7 749 kr	7 904 kr	8 062 kr	8 901 kr
Amortering/Avskrivning	19 277 kr	19 277 kr	19 277 kr	19 277 kr	19 277 kr	19 277 kr	19 277 kr
Summa årliga kostnader	298 513 kr	300 883 kr	303 313 kr	305 803 kr	308 357 kr	310 973 kr	325 056 kr

Årliga intäkter

Årsavgift medlemmar	298 513 kr	300 883 kr	303 313 kr	305 803 kr	308 357 kr	310 973 kr	325 056 kr
Summa årliga intäkter	298 513 kr	300 883 kr	303 313 kr	305 803 kr	308 357 kr	310 973 kr	325 056 kr

Ränteantagande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan	3,25%
Inflationsantagande	2,00% *
Hysesförhandlingar bostadslägenheter	2,00%

* Gäller driftskostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.
Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

9.2 Känslighetsanalys

Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1) med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå							
	298 513	300 883	303 313	305 803	308 357	310 973	325 056
<u>Årsavgifter om:</u>							
Dagens inflationsnivå och							
1. Dagens genomsnittsräntenivå + 1 %	338 336	340 706	343 136	345 627	348 180	350 796	364 879
2. Dagens genomsnittsräntenivå + 2 %	378 159	380 529	382 959	385 450	388 003	390 620	404 702
3. Dagens genomsnittsräntenivå - 1 %	258 690	261 060	263 489	265 980	268 533	271 150	285 233
4. Dagens genomsnittsräntenivå - 2 %	218 867	221 237	223 666	226 157	228 710	231 327	245 410
Dagens räntenivå och							
1. Dagens inflationsnivå + 1 %	298 513	339 956	344 579	349 340	354 245	359 296	386 922
2. Dagens inflationsnivå + 2 %	298 513	341 454	347 680	354 155	360 889	367 892	407 346
3. Dagens inflationsnivå - 1 %	298 513	336 960	338 466	339 988	341 525	343 077	351 074
4. Dagens inflationsnivå - 2 %	298 513	335 462	335 455	335 449	335 442	335 435	335 400
Dagens genomsnittsräntenivå	3,25%						
Dagens inflationsnivå	2,00%						

10. Särskilda förhållanden

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsinnehavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättningar till fonder.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. I det fall driftkostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm den/.....2014

Bostadsrättsföreningen Lilldalsvägen 22A i Rönninge

Norbert Adamek

David Broman

Hans-Erik Rode

11 Intyg