

EKONOMISK PLAN FÖR BRF GLÄDJEN I SALTSJÖBADEN

Dragarstigen 4, 13336 Saltsjöbaden (org.nr 769623-9842)



Denna ekonomiska plan är upprättad i januari 2012 av styrelsen i Brf Glädjen i Saltsjöbaden

Senaste revidering november 2013

Innehållsförteckning

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
2.1 SAMMANFATTNING.....	5
3. SAMMANSTÄLLNING AV FASTIGHETENS REPARATIONSBEHOV	5
4. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV.....	6
4.1 ÖVRIGA UPPLYSNINGAR OM FÖRVÄRVSKALKYLEN	6
5. FINANSIERINGSPLAN.....	6
5.1 ÖVRIGA UPPLYSNINGAR OM FINANSIERINGEN.....	6
6. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER & INTÄKTER	7
6.1 ÖVRIGA UPPLYSNINGAR OM LÖPANDE KOSTNADER & INTÄKTER	8
7. LÄGENHETSFÖRTECKNING	8
EKONOMISK PROGNOSE & KÄNSLIGHETSANALYS.....	9
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	10
10. INTYG EKONOMISK PLAN.....	11

Bilaga: Teknisk beskrivning av Brf Glädjen i Saltsjöbaden

Kontaktuppgifter:

Leif Sandhamre

Birger Jarlgatan 62

114 29 Stockholm

Tel. 08 – 15 97 86

Brf Glädjen i Saltsjöbaden

c/o Jensen

Dragarstigen 4

133 36 Saltsjöbaden

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Glädjen i Saltsjöbaden, org nr 769623-9842, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen utgörs av fastigheten Solsidan 55:11 med adress Dragarstigen 4, 133 36 Saltsjöbaden. Fastigheten innehåller totalt 4 lägenheter uppdelade i två byggnader, byggnad 1 uppfördes år 1968 samt byggnad 2 uppfördes 2011-2012.

Nuvarande fastighetsägaren till Solsidan 55:11, Nacka kommun, har erbjudit föreningen att förvärva fastigheten med planerat tillträde under första kvartalet 2012.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och insatser i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när Danske Bank lyfter lånen enligt den ekonomiska planen.

Teknisk besiktning har utförts av Olle Tunell, Olle Tunell Consult AB, den 13 januari 2012. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

Inflyttning sker under våren 2012.

Planens offentlighet: BRL 3 kap.§5

Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.

2. Beskrivning av fastigheten

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Solsidan 55:11 (Nacka kommun)
Adress	Dragarstigen 4, 133 36 Saltsjöbaden
Upplåtelseform	Äganderätt
Planbestämmelser	Detaljplan: 2008-10-15 (0182K-2008/153)
Tomtareal	2 137 kvm
Area:	Bostäder: 745 kvm
Byggnadsutformning	Flerbostadshus med 1 sutterängplan, bottenvåning och övervåning, övervägande bostäder.
Byggnadsår	Byggnad 1 år 1968, byggnad 2 år 2011-2012
Försäkring	Fullvärde
Taxeringsvärde	17 980 000 kr, varav byggnadsvärde 5 780 000 kr och markvärde 12 200 000 kr
Typkod	220

Gemensamma utrymmen och anordningar

Kommunalt vatten/avlopp
 Undercentral VVS
 El-central
 Berg/sol värmeanläggning
 Mekanisk ventilation
 Maskinrum
 Sophantering (kärll vid tomtgräns)
 Uppfart och parkering

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Källare/sutteräng: Förråd, driftsutrymmen, bostäder
 Bottenvåning: Bostäder
 Övre våningsplan: Bostäder
 Grundläggning: Betong/kantbalk, isolerad, anlagd
 Undergrund: Berg
 Stomme betong
 Ytterväggar: Betong och stål pelare
 Bjälklag: Betong
 Yttertak: Byggnad 1 har plåt, byggnad 2 har betong
 Fasad: Byggnad 1 har puts, byggnad 2 har Corten-stål
 Balkong/terrass: Betongplattor, stål och glas räcken
 Fönster: Lamellglas med aluminiumkarm
 Dörrar: Lamellglas med aluminiumkarm, video/röst KNX

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar: Målade, betong och panel
 Invändiga tak: Målade och betong
 Golv: Ekparkett eller betong samtliga utrymmen
 Köksinredning: Fullutrustade, skåpsinredning i huvudsak nytt, vitvaror från 2012.
 Badrum: Klinkergolv alt betong, kakel på vägg till fullhöjd alt betong, målade tak alt betong, dusch, wc-stol, tvättställ, vissa har i tillägg badkar, vattenburen golvvärme och handdukstork. Avvikelse förekommer.

Övrigt

OVK: Godkänd
 Energideklaration: Utförd
 Radon: Mätningar har utförts som visar på värden klart under gällande riktvärden (isolerad och ventilerad grund samt väl dimensionerad mekaniskt ventilationssystem)

2.1 Sammanfattning

Fastigheten har genomgått en teknisk besiktning i januari 2012 av Olle Tunell, Olle Tunell Consult AB. Se bilaga (Teknisk beskrivning).

Fastigheten har genomgått total renovering gällande byggnad 1, byggnad 2 är nybyggd, samtliga beskrivet ovan färdigställt 2012. Byggnaderna är i nyskick avseende balkong/terrasser, fönster, entrépartier, tvättstuga, yttertak, ventilation, värmecentral etc.

Tekniska brister förekommer ej.

Det inre underhållet åligger den enskilde bostadsrättsinnehavaren.

3. Sammanställning av fastighetens reparationsbehov

Byggnaden från 1968 är i totalrenoverat fullgott skick varför några periodiserade underhållsåtgärder för de kommande 10 åren ej anses föreligga. Beräknad livslängd 30-50 år.

Byggnaden från 2012 är helt från grunden nybyggd likaså tillhörande mindre byggnad och brygga/uteplats varför några periodiserade underhållsåtgärder för de kommande 10 åren ej anses föreligga. Beräknad livslängd 50 år.

Underhållsfonder: Årlig avsättning till fond för yttre underhåll om 0,3 % av taxeringsvärdet, för närvarande 30 150 kr/år.

Besiktningsprotokoll: BRL 9 kap. §20 p.2

"Till den ekonomiska planen skall vid ombildning fogas ett besiktningsprotokoll/teknisk beskrivning som visar husets skick. Med besiktningsprotokoll/teknisk beskrivning avses en sådan handling som upprättats och undertecknats av sakkunnig som kan bedöma husets skick"

4. Beräknade kostnader för föreningens förvärv

Förvärvskalkyl	
Köpeskilling	17 200 000 kr
Lagfart & pantbrev ¹⁾	258 000 kr
Fond tillkommande färdigställandekostnad ²⁾	2 492 000 kr
Initialkostnader, ombildningskostnader	50 000 kr
Slutlig förvärvskostnad:	20 000 000 kr

1) Pantbrevskostnaden är 0 kr, pantbrev finns sedan tidigare till ett högre belopp.

Lagfarten är beräknad som 1,5 % av köpeskillingen ($17\,200\,000 \times 1,5\% \approx 258\,000$ kr).

2) Fond för färdigställande enligt övertagen entreprenad till ett fast pris enligt ovan, kostnad bedöms helt rimlig i enlighet med utlåntagandet i den tekniska beskrivningen.

4.1 Övriga upplysningar om förvärvskalkylen

Förvärvet är baserat på att 100 % av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter, med det menat 100 % anslutningsgrad.

Amorteringar och avsättningar:

Enligt planen har föreningen inte någon avsikt att amortera, avsättningar sker enligt allmänna bestämmelser, årlig avsättning till fond för yttre underhåll om 0,3 % av taxeringsvärdet, för närvarande 30 150 kr/år.

Köpeskilling:

Köpeskillingen är bestämd av fastighetsägaren i samförstånd med styrelsen i Brf Glädjen i Saltsjöbaden.

5. Finansieringsplan

Finansiering	Belopp	Ca ränta	Ca ränta (kr)
Ny belåning i kreditinstitut	10 000 000 kr	3:2 %	320 000 kr
Insats från medlemmar	10 000 000 kr		
Totalt	20 000 000 kr		

5.1 Övriga upplysningar om finansieringen

Bindningstiden för föreningens lån kommer att mixas maximalt till den angivna genomsnittsräntan alternativt vid möjlighet lägre. Vid nuvarande ränteläge motsvarar det en genomsnittlig bindningstid för föreningens lån om ca 1,67 år enligt offert från Danske Bank.

6. Beräknade löpande kostnader & intäkter

Kapitalkostnader	
Räntekostnad	320 000 kr
Driftskostnader	
Löpande drift & underhåll ¹⁾	81 238 kr
Övriga kostnader	
Kommunal fastighetsavgift ²⁾	0 kr
Avsättning fond för yttre underhåll ³⁾	30 150 kr
Totalt	431 388 kr

Driftkostnader / Löpande drift & underhåll ¹⁾	
El (trädgårdsbelysning och drift av värmepump)	18 000 kr
VA	14 000 kr
Renhållning	3 238 kr
Kabel TV	3 000 kr
Underhåll	12 000 kr
Fastighetsskötsel	6 000 kr
Försäkring	10 000 kr
Administration	15 000 kr
Totalt	81 238 kr

1) Drift och underhållskostnaderna är beräknade på den sammanlagda ytan, uppskattade efter säljarens tidigare kostnader multiplicerat med ca 3 ggr, vilket resulterar i ett genomsnitt om 117 kr/kvm per år. Uppvärmningssystemet med bergvärme och solvärmefångare i kombination med återvinning genom ventilationssystemet medför enbart elkostnad för driften av värmepumpens kompressor.

2) Kommunal fastighetsavgift utgår vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande med 0 kr/lägenhet.

3) I enlighet med föreningens stadgar görs en årlig avsättning till fond för yttre underhåll motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde, avsättning kommer ej belasta avgifterna för bostadsrättsföreningens medlemmar.

Intäkter	
Årsavgifter från medlemmar	401 238 kr
Totalt	401 238 kr

6.1 Övriga upplysningar om löpande kostnader & intäkter

Kostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 960 000 kr

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Drift & underhåll:

Beräkningen av drift och underhållskostnader bygger på av säljaren lämnade uppgifter samt jämförelser med liknande objekt. I drift och underhåll ryms bland annat kostnader för förvaltning, löpande underhåll, vatten och sophämtning.

7. Lägenhetsförteckning

Andelstalet är baserat på lägenhetens yta som andel av den totala ytan. Andelstalet visas vid 100 % anslutningsgrad. Lägenhetsytorna är avrundade nedåt till närmsta heltal samt uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Medlemmarna ska, utöver avgift, även betala hushållsel.

Lght	Yta	Insats	Andelstal	Årsavgift
Nr 1	186 m ²	2 550 000 kr	25:5 %	102 316 kr
Nr 2	210 m ²	2 800 000 kr	28 %	112 347 kr
Nr 3	204 m ²	2 700 000 kr	27 %	108 334 kr
Nr 4	145 m ²	1 950 000 kr	19:5 %	78 241 kr
Total:	745 m²	10 000 000 kr	100%	401 238 kr

Nyckeltal genomsnittslägenhet:

En genomsnittlig lägenhet i Brf Glädjen i Saltsjöbaden har en avgiften om 538 kr/kvm/år.

Bostadsrättstillägg:

Utöver giltig hemförsäkring skall alla bostadsrättsinnehavare ha ett sk bostadsrättstillägg till sin försäkring.

Föreningen avser att teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg för alla medlemmar och kostnaden för detta är inräknad i årsavgiften. Medlem behöver inte teckna detta tillägg på egen hand.

8. Ekonomisk prognos & känslighetsanalys

9. Särskilda förhållanden

Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut.

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt eventuell amortering och avsättning till fonder.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli en s.k. oäkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. 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.

Saltsjöbaden den / 2012

Bostadsrättsföreningen Glädjen i Saltsjöbaden

Underskrift

Robin Jensen
Namnförtydligande

Underskrift

Jan Jensen
Namnförtydligande

Underskrift

Leif Sandhamre
Namnförtydligande

10. Intyg ekonomisk plan