

2013041902920

Ekonomisk Plan

Brf Täbyvägen 75

Org.nr 769622-9298

Ekonomisk Plan

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TÄBYVÄGEN 75

Org.nr 769622-9298

Täby kommun, Stockholms län

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- 1. Allmänna förutsättningar**
 - 1.1 Syfte med upplåteisen**
 - 1.2 Bolagsköp, tillträde**
 - 1.3 Tillträde, bolagsköp, upplåtelsetid**
 - 1.4 Taxeringsuppgifter**
 - 1.5 Servitut, gemensamhetsanläggningar och nyttjanderätter**
 - 1.6 Uttagna pantbrev**
 - 1.7 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 Anlitat bank och lånebelopp**
 - 5.2 Räntor och amortering**
 - 5.3 Driftkostnader**
 - 5.4 Skatter och avsättningar**
- 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter och lägenhetsredovisning**
 - 6.1 Sammanställning av intäkter**
 - 6.2 Nyckeltal**
- 7. Ekonomisk prognos**
- 8. Känslighetsanalys**
- 9. Särskilda förhållanden, anmälan om registrering**
- 10. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg, 3 kap 2§**

1. Allmänna förutsättningar

- 1.1 Bostadsrättsföreningen Täbyvägen 75 som registrerades hos Bolagsverket den 4 april 2011, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.
- 1.2 Bostadsrättsföreningen har den 30 juni 2011 tillträtt fastigheten Täby Röksvampen 4. Förvärvet gjordes i bolagsform och betaling genom att föreningen utfärdade revers på köpeskillingen. För aktierna i Bygg-TU Täby AB betalades 8,5 milj. kronor varav värdet på fastigheten uppgick till kr 2 221 698:-. Värdet motsvarade fastighetens bokförda värde i bolaget. Föreningen var vid förvärvstillfället en öakta bostadsrättsförening. Inga bostadslägenheter var vid förvärvet uthyrda. Fastigheten har genomgått omfattande ombyggnads- och renoveringsarbeten. Upplåtelse av lägenheter skall påbörjas under andra kvartalet 2013. Kostnadskalkyl upprättades den 24 oktober 2012 i syfte att teckna förhandsavtal. Förhandsavtal har tecknats fr. o. m januari 2013. Inga förskott har mottagits. Vid denna plans upprättande har 13 avtal tecknats.
- 1.3 Årsavgifterna beräknas efter andelstal. Lägenhetsytorna (BOA) är kontrollmätta
- 1.4 **Taxeringsuppgifter**
Boarea (BOA) 625kvm. Lokalyta (LOA) 0 Kvm. Markareal 1 207 kvm.
Nytt värdeår kommer att fastställas till 2013.
Beräknat taxeringsvärde 2013 – 2015 uppgår till kr 12 423 000:- varav kr 9 000 000 utgör värde för byggnaden och kr 3 423 000:- utgör markvärde.
- 1.5 **Servitut, gemensamhetsanläggningar och nyttjanderätter**
Gemensamhetsanläggning: Fastigheten ingår i Röksvampen GA:1, samfällighetsförening Föreningen fördelar snöröjningskostnader. Fastigheten andel är 30,2%. Årlig kostnad redovisas i "5.3.2"
Inga servitut och/eller nyttjanderätter finns registrerade
- Planer: Beslutade
Stadsplan 0160-S173 Datum 1979-01-09
Genomförande slut 1992-06-30 Tomtindelning 0160-0109/1981 Datum 1981-02-13
Registerkarta 5451A, 5351C
- 1.6 5 st pantbrev på totalt kr 3 002 500:- finns uttagna
- 1.7 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 köpeskillning samt om- och tillbyggnadskostnader, som tillsammans med kostnader för fastighetsförvärvet utgör den slutliga och totala anskaffningskostnaden.

2. Beskrivning av fastigheten

Byggnadstyp	Flerfamiljshus i två våningsplan samt källarplan.
Byggnadsår	1941 om- och tillbyggd 2010-2013
Antal våningar	2-plan samt undervåning huvudsakligen i suterräng
Grund	Undergrund av morän, Grundmur av betonghålstén. Grundplatta på mark
Stomme	Trä
Bjälklag	Betong och trä
Fasader	Putsad och delvis träpanel
Yttertak	Takpapp
Balkonger	-
Fönster	3-glas fönster
Uppvärmning	Vattenburen värme från egen bergvärmeanläggning
Ventilation	Mekanisk frånluft
Trapphus	-
Hiss	-
Källare	Lägenhetsförråd, panncentral
Sophantering	Sopkärl på gården
Vindsplan	-

3. Lägenhetsbeskrivning

Hall	Golv	Parkett
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat
Vard.rum	Golv	Parkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Målat
	Övrigt	-
Sovrum	Golv	Parkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Målat
Kök	Golv	Parkett
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat
	Övrigt	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis med ugn, fläkt och kyl/frys, diskmaskin
Badrum	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målat
	Övrigt	Normal/enkel badrumsinredning med dusch, WC och tvättställ. I duschrummen finns tvättmaskin

Beskrivningen speglar genomsnittligt utförande och kan vara ofullständig

4. Föreningens anskaffningskostnad**4.1 Anskaffning**

4.1.1	Bolagsköp	8 500 000
4.1.2	Föreningen redovisar alla kostnader för entreprenad på extra föreningsstämma	20 424 301
4.1.3	Lagfart	47 925
4.1.4	Pantbrev	96 599
4.1.5	Konsultkostnader	140 000
4.1.5	Kassa	200 000

Total anskaffningskostnad 29 408 825

4.2 Finansiering

4.2.1	Insatser	19 966 400
4.2.2	Föreningens bank	9 442 425

Summa finansiering 29 408 825

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
9 442 425	Snitt ränta 3,55%	Kr 50 000/år fr.o.m år 5	Rörligt 3-års lån 5-års lån

5.2 Kapitalkostnader

5.2.1	Räntor	335 206		
5.2.2	Amortering	0	Delsumma	335 206

5.3 Driftkostnader

5.3.1	Fastighetsförvaltning ekonomi	35 000		
5.3.2	Snöröjning mm	25 000		
5.3.3	Försäkring	8 000		
5.3.4 *)	Värme fastighetsel	44 000		
5.3.5	Vatten och avlopp	15 000		
5.3.6	Renhållning	10 000		
5.3.7	Oförutsett	12 591	Delsumma	149 591

5.4 Avsättningar skatt, avgift

5.4.1	Avsättning till yttre fond	18 400		
5.4.2	Fastighetsavgift, kr 1 210/lgh	0		
4.4.3	Fastighetsskatt	0	Delsumma	18 400

Summa kostnader 503 197

Energiförbrukning med bergvärmepump är beräknad till
30980 kWh/år.

*)

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter och lägenhetsredovisning

Lägenheter nr	BOA	Andels tal	Insats		Årsavgift		
			Insats	per kvm	per år	per mån	per kvm
0901	42,3	6,8343%	1 180 000	27 896	30 033	2 209	710
0902	39,8	6,4304%	1 240 000	31 156	28 258	2 366	710
0903	38,7	6,2526%	1 115 400	28 822	27 477	2 307	710
0904	37,6	6,0749%	1 216 000	32 340	26 696	2 248	710
0905	34,6	5,5902%	1 050 000	30 347	24 566	2 035	710
1001	46,6	7,5286%	1 540 000	33 047	33 084	2 757	710
1002	81,4	12,7824%	2 280 000	28 010	56 172	4 681	690
1003	49,3	7,9655%	1 565 000	31 744	35 004	2 917	710
1004	40,2	6,4950%	1 400 000	33 582	28 542	2 367	710
1005	40,9	6,6081%	1 430 000	34 963	29 039	2 426	710
1101	70,5	11,0703%	2 490 000	35 319	48 648	4 054	690
1102	63,5	9,9698%	2 020 000	31 811	43 812	3 651	690
1103	39,6	6,3980%	1 440 000	36 364	28 116	2 343	710
625			100%	19 966 400	439 447		

6.1 Sammanställning av föreningens intäkter

6.1.1	Årsavgifter	439 447	
6.1.2	P-avgifter 18 st	63 750	
	Summa intäkter		503 197

6.2	Nyckeltal, kr per kvm	
	Drift	238
	Insats	32 050
	Årsavgift	703

7. Ekonomisk prognos av Intäkter och kostnader

	tkr	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kostnader/utgifter								
1) Räntor		335	335	335	335	335	333	325
2) Amorteringar		0	0	0	0	50	50	50
3) Avsättningar		18	19	19	20	20	20	22
4) Avsättning till disp.fond		0	8	17	25	0	0	41
5) Driftkostnader		150	153	156	159	162	165	182
6) Fastighetsavgift		0	0	0	0	0	0	0
7) Fastighetsskatt		0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader		503	515	527	539	567	568	620
Intäkter								
8) Årsavgifter		439	450	462	473	485	495	546
9) P-platser		64	65	65	66	68	69	74
Summa intäkter		503	515	527	539	553	564	620
10) Ackumulerad disp.fond		200	208	225	250	236	232	273
11) Ack. underhållsfond			18	37	56	76	96	201
SUMMA LIKVIDA MEDEL		200	226	262	306	312	328	474
12) Årsavgifter/kvm Inga avskrivningar redovisas		703	721	739	757	776	791	874
1) Räntesats under prognosperioden är 3,55 %. 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 prognosperioden.								
2) Amortering med 50 000:- per år fr o m år 5								
3) Avsättning till underhållsfond, yttre fond, ökas med antagen inflation 2 % per år. Enligt föreningens stadgar skall avsättning ske enligt upprättad underhållsplan. Eftersom inget omedelbart underhåll föreligger, sker avsättning med 18 000:- /år med uppräknings enligt inflationsantagande.								
4) Enligt 11-års simuleringen förväntas årsavgifterna uppräknas med 2,5 % 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) Ingen fastighetsavgift under de första 15 åren								
7) Föreningen har ingen taxerad lokalyta.								
8) Avgifter ökar under år 1 till år 5 med 2,5%. Fr o m år 6 med 2%								
9) 18 P-platser á 295:-/mån. Avtal ingås med Q-Park avseende arrendering av P-platser vilka ej utnyttjas av medlemmar.								
10) Ingen ränta på kassan, ackumulerad dispositions- och underhållsfond är beaktad i prognosen. Kassan förutsätts inte användas under prognosperioden med undantag för åren 5, 6 och 7 då föreningen redovisar underskott. År 1 insättes en buffert på kr 200 000:-								
11) Yttre fond redovisas outnyttjad.								
12) Totala årsavgifter dividerat med upplåten BOA								

8. Känslighetsanalys

Räntescenarios Ränta i prognos 3,55%				Inflationsscenarios 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 procentenhets 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	551	703	855	1	703	703	703
2	555	707	859	2	704	707	709
3	559	711	862	3	705	711	716
4	563	715	866	4	706	715	723
5	646	798	950	5	787	798	810
6	665	816	967	6	801	816	830
11	697	844	992	11	811	844	878

Angivna årsavgifter per kvadratmeter redovisas före avsättning till dispositionsfond

9 Särskilda förhållanden

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.

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 ska äventyras.

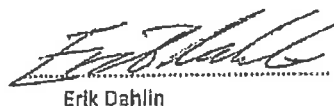
Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick. Vad gäller installationer mm hänvisas till vad som stadgas under – Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter – i föreningens stadgar.

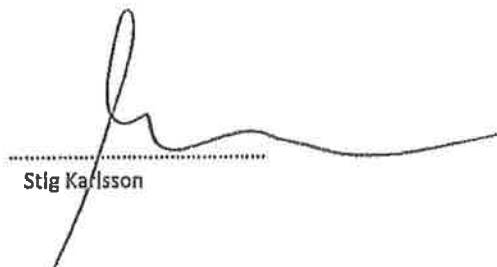
Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Styrelsen anholder härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

13 Mars
Täby den 1 april 2013
Bostadsrättsföreningen Täbyvägen 75


Camilla Dahlin


Erik Dahlin


Stig Karlsson

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2013-03-13 för bostadsrättsföreningen Täbyvägen 75 med org.nr 769622-9298.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar frångår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

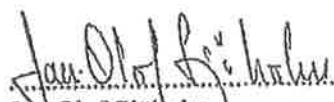
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, 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 registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger härvid.

Stockholm den 17 april 2013


Jan-Olof Sjöholm


Björn Olofsson

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

Bilaga till granskningsintyg dat 2013-04-17 för Brf Täbyvägen 75

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen

Registreringsbevis, utskriftsdatum 2011-04-04
Föreningens stadgar registrerade 2011-04-04
Fastighetsfakta 2013-02-22
Garantiåtagande daterat jan 2013
Finansieringsoffert Länsförsäkringar 2013-03-28
Beräkning taxeringsvärde 2013-04-01
Protokoll från extra föreningsstämma 2013-04-17
Utlåtande Slutbesiktning 2013-04-16
Försäkringsbrev byggfelsförsäkring 2013-04-16
Energiberäkning 2011-08-23