

EKONOMISK KALKYL FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ERIKSBERGS TORG 2

SOLLENTUNA 2014-12-11

EXEMPELBILD VARDAGSRUM



EXEMPELBILD SOVRUM



Allmänna förutsättningar	4
Organisationsnummer och ändamål	4
Förvärvskostnad och årlig kostnad	4
Fast egendom	4
Inflyttning	4
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	4
Ändring av stadgar	4
Beskrivning av fastigheten	5
Uthyrningsbar area	6
Byggnadsbeskrivning	6
Lägenhetsbeskrivning	6
Tekniskbeskrivning	6
Allmänt	6
Bostäder generell beskrivning	7
Taxeringsinformation och kommunal avgift	8
Servitut	9
Planbestämmelser	9
Objektsinformation	9
Byggnadens underhållsbehov	9
Försäkring	9
Avskrivningar	10
Kostnader för medlemmar	10
Ekonomisk kalkyl med prognos	10
Förvärvskostnad	10
Finansieringsplan	10
Beräknade löpande kostnader och intäkter	11
Ekonomisk prognos	12
Känslighetsanalys	13
Särskilda förhållanden	14

Allmänna förutsättningar

Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Eriksbergs Torg 2, som registrerats hos Bolagsverket 2014-05-30 med organisationsnummer 769628-2230. Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intresse.

Bostadsrätt är den rätt i en förening, som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Detta dokument är en kalkyl varför samtliga belopps- och tidsuppgifter är uppskattade och därför inte definitiva.

Förvärvskostnad och årlig kostnad

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomisk kalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende förvärvet av fastigheten samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Fast egendom

Fastigheten Hökarboden 7 i Sollentuna kommun ägs för närvarande av Brf Eriksbergs Torg 1 som också är uppdragsgivare för den byggnation av ett flerfamiljshus. Brf Eriksbergs Torg 1 kommer att fusioneras med Brf Eriksbergs Torg 2 före tillträdesdagen.

På fastigheten uppförs en byggnad som för närvarande är under utveckling till 24 bostadslägenheter. Lägenheterna kommer att upplåtas som bostadsrätter.

Inflyttning

Inflyttning bedöms ske i samband med färdigställande av byggnad som beräknas till omkring fjärde kvartalet 2015.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Lägenheterna bedöms upplåtas med bostadsrätt omkring kvartal 2, 2015.

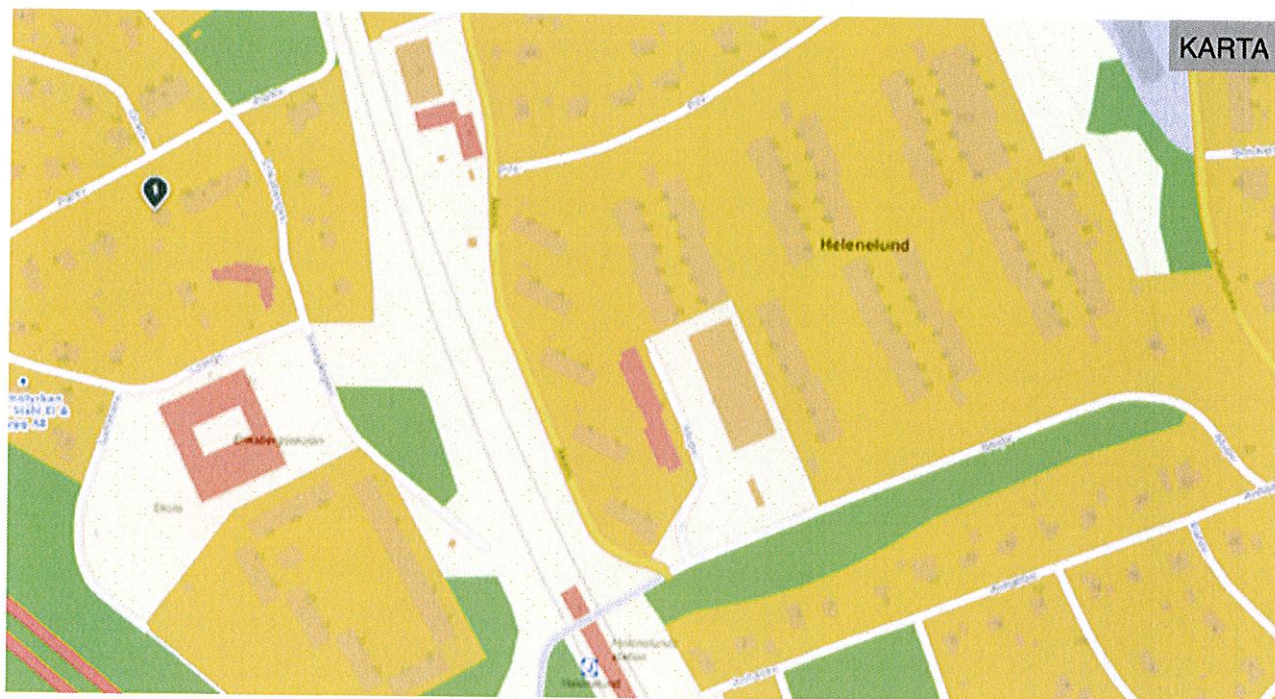
Ändring av stadgar

Föreningen skall ändra stadgarna och sända in dessa till Bolagsverket för registrering. Den ekonomisk kalkyl är upprättad med utgångspunkt från de nya stadgarna.

Beskrivning av fastigheten

Fastigheten Hökarboden 7 är belägen på Parkvägen 12 i Sollentuna kommun. Fastigheten har ett mycket bra läge med närhet till kommunikationer med såväl pendeltåg som buss. I fastighetens närområde finns även Helenelund Centrum med mataffär och restauranger.

Fastigheten innehas med äganderätt och har en markareal på 1726 kvadratmeter.



Uthyrningsbar area

Fastighetens uthyrningsbara area uppgår till 1062 kvm. Den uthyrningsbara avser bostäder.

Byggnadsbeskrivning

Bottenvåningen, våning 1 och våning två är bostadsplan. Källarplan innehåller lägenhetsförråd, elcentral, undercentral/teknikrum.

Lägenhetsbeskrivning

Alla lägenheter utom på bottenvåningen har uteplats, ett flertal av lägenheterna på våning 1 och våning två har balkong. På tomten skall 15 stycken parkeringsplatser iordningställas.

Tekniskbeskrivning

Allmänt

Grundläggning:	Utbredd betongplatta på mark
Källarväggar:	Lecablock
Bjälklag:	Betong
Ytterväggar:	Lättbetong
Yttertak:	Betongtegel
Fasad:	Puts
Balkonger:	Lättbalkong
Lägenheter bottenvåningen:	Trä/glas på lägenheter med egen entré utifrån, säkerhetsdörrar på lägenheter med ingång via trapphus.
Entré till trapphus:	Ek/glasparti
Fönster/fönsterdörrar/glasparti:	PVC (vit insida grå utsida)
Takfönster:	PVC/aluminium (vit insida grå utsida)
Sophantering:	Sopkärl
Uppvärmning:	Fjärrvärme med radiatorer

Ventilation:	FTX anläggning med värmeåtervinning i varje lägenhet
Hiss:	Plattformshiss.
Installationer:	El, fiber via Sollentuna stadsnät, tv, fjärrvärme, vatten och avlopp.

Bostäder generell beskrivning

Innedörrar:	Standard, vita släta.
Garderober:	Vita släta luckor
Lägenhetsskiljande väggar:	Gips med stålstomme
Lättväggar:	Gips med stålstomme

Hall

Golv:	14 mm lamellparkettgolv ek
Sockel:	Slät, fabriksmålad 57 mm NCS S 0502-Y
Väggar:	Målad i vit kulör
Tak:	Gipsundertak målade i vit kulör

Vardagsrum/Kök

Golv:	14 mm lamellparkettgolv ek
Sockel:	Slät, fabriksmålad 57 mm NCS S 0502-Y
Väggar:	Målad i vit kulör
Tak:	Gipsundertak målade i vit kulör
Övrigt:	Vedum köksskåp med lucka Maja F20 till 3-4 rok och Lucka Frida till 1-2 rok. Diskbänk Intra Barents A 400 Underlimmad bänkskivan i laminat. Maskiner ifrån Cylinda och Electrolux maskinpark i kök.

Walk-in-closet:

Golv:	14 mm lamellparkettgolv ek
Sockel:	Slät, fabriksmålad 57 mm NCS S 0502-Y
Vägg:	Målad i vit kulör
Tak:	Gipsundertak målade i vit kulör

Våtrum:

Golv:	Grått klinkergolv
Vägg:	Vita kakelplattor
Tak:	Gipsundertak målade i vit kulör
Övrigt:	Skåpinredning IDO, tvättmaskin och torktumlare alternativt kombinerad tvättmaskin/torktumlare från Cylinda. Handdukstork, duschvägg av glas, WC Svedbergs, duschblandare xx, spegel ovan kommod.

WC:

Golv:	Grått klinkergolv
Vägg:	Vita kakelplattor
Tak:	Gipsundertak målade i vit kulör
Övrigt:	Alternativa kommodpaket , WC stol från Carat Zala Friedrich Grohe blandare. Duschvägg halvrund i klarglas 90x90 cm. Duschset. klarglas. Spegelskåp med belysning. Handdukstork från Pax.

Sovrum:

Golv:	14 mm lamellparkettgolv ek
Sockel:	Slät, fabriksmålad 57 mm NCS S 0502-Y
Vägg:	Målad i vit kulör
Tak:	Gipsundertak målade i vit kulör

Taxeringsinformation och kommunal avgift

I nedanstående tabell redovisas fastighetens beräknade taxeringsvärde enligt den allmänna fastighetstaxeringen 2013.

Taxeringsvärde	Mark	Byggnad	Summa
Bostäder	2 875 000	12 200 000	15 075 000

Fastigheten har idag typkod 210 vilket innebär småhusenhet, tomtmark till helårsbostad. Fastigheten har åsatts en preliminär taxering. Fastigheten bedöms åsättas typkod 320, hyreshusenhet med huvudsakligen bostäder. Till följd av nybyggnationen kommer fastigheten att åsättas värdeår 2015. Bostadsdelen kommer att vara befriad från kommunal fastighetsavgift under de första femton åren från färdigställandet.

Servitut

Fastigheten omfattas av två avtalsservitut 0163-F5216 villa.

Planbestämmelser

Fastigheten omfattas av nedanstående planer och bestämmelser.

Typ	Plan	Datum	Diarienummer
Detaljplan	Detaljplan:Hökarboden 6 och 7	2012-11-28 Lagakraft: 2013-05-24 Genomförande: 2028-05-24	200B/387 KS 203

Objektsinformation

Fastigheten kommer innefatta 24 lägenheter och 15 parkeringsplatser.

Byggnadens underhållsbehov

Byggnadens underhållsbehov utöver normalt löpande underhåll bedöms under prognosperioden vara obefintligt med hänsyn till att byggnaden är ny.

Försäkring

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha fullvärdesförsäkring avseende fastigheten samt styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsen erinrar samtliga bostadsrättshavare i föreningens hus om den stadgeenliga skyldigheten att teckna hemförsäkringar med bostadsrättstillägg för sin bostadsrätt.

Avskrivningar

Föreningen ska göra bokföringsmässiga avskrivningar på föreningens fastighet om 1 procent av byggnadens bokförda värde i de årsredovisningar som föreningen ska upprätta. Detta finns redovisat som en årlig kostnad i den ekonomiska kalkylen och känslighetsanalysen.

Bostadsrättsföreningen avser att debitera lägre årsavgifter än som krävs för att täcka hela den bokföringsmässiga avskrivningen, då den avskrivningen avser även kostnader som i realiteten kommer att åvila bostadsrättshavaren (såsom exempelvis förnyelse av ytskikt, vitvaror med mera). Den debiterade avgiften kommer att leda till ett likviditetsöverskott som täcker avskrivningar om cirka 95 698 kr. Det likviditetsmässiga överskottet kan antingen fonderas eller nyttjas för amorteringar av föreningens lån.

Med de debiterade avgifterna uppstår ett bokföringsmässigt underskott i en årsredovisning om 142 415 kronor för år 1.

Kostnader för medlemmar

I årsavgiften för bostadsrättsföreningen ingår värme och vatten.

För bostadsrättsföreningens medlemmar tillkommer, utöver årsavgiften, kostnader för kabelteve och bredband, hushållsel, hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Ekonomisk kalkyl med prognos

Förvärvskostnad

Anskaffningskostnad genom fusion	68 060 604
Summa	68 060 604

Finansieringsplan

Långivare	Lånebelopp	Ränta %	Ränta kr	Amort kr	Bindningstid
Nytt lån	15 647 679	3	469 430	0	Rörlig ränta
Summa	15 647 679	3	469 430	0	

Insatser vid fastighetsköpet	52 412 925
Nya lån	15 647 679
Summa finansiering	68 060 604

Beräknade löpande kostnader och intäkter

KAPITALKOSTNADER

Räntor	469 430
Avskrivningar	237 500

Avskrivningar beräknas till 1 procent på anskaffningsvärdet exklusive mark.

DRIFTKOSTNADER

Vatten och avlopp	26 000
Fjärrvärme och fastighetsel	65 000
Renhållning/sophämtning	20 000
Städning/snöröjning/tomtskötsel	15 000
Försäkring	16 000
Ekonomisk administration	20 000
Summa driftkostnader	162 000

SUMMA KOSTNADER ÅR 1	868 930
-----------------------------	----------------

ÅRSavgifter	663 515
--------------------	----------------

ÖVRIGA INTÄKTER

Hysesintäkter p-platser	63 000
-------------------------	--------

SUMMA INTÄKTER ÅR 1	726 515
----------------------------	----------------

NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm	64 087
Belåning per kvm år 1	14 730
Insats/upplåtelseavgift per kvm	49 339
Driftkostnader per kvm år 1	153
Årsavgift per kvm år 1	625
Underskott per kvm år 1	134

Årsavgifternas fördelning

I enlighet med vad som föreskrivits i föreningens nya ej inskickade stadgar ska årsavgifterna fördelas efter andelstal.

Ekonomisk prognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kapitalkostnader	706 930	706 930	706 930	706 930	706 930	706 930	706 930
Låneräntor	469 430	469 430	469 430	469 430	469 430	469 430	469 430
Avskrivningar	237 500	237 500	237 500	237 500	237 500	237 500	237 500
Reserverad							
Driftkostnader	162 000	165 240	168 545	171 916	175 354	178 861	197 477
Intäkter exklusive årsavgifter	63 000	64 260	65 545	66 856	68 193	69 557	76 797
P-platser	63 000	64 260	65 545	66 856	68 193	69 557	76 797
Amortering/avsättningar							
Amortering lån	0	0	0	0	0	0	0
Avsättning underhåll	0	0	0	0	0	0	0
Prognosförutsättningar							
Låneräntor	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %
Inflation	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Total bostadsrättsarea	1062	1062	1062	1062	1062	1062	1062
Netto före årsavgifter							
Nettokostander	805 930	807 910	809 930	811 990	814 091	816 234	827 611
Nettoutbetalningar	568 430	570 410	572 430	574 490	576 591	578 734	590 111
Nödvändig nivå på årsavgifter							
Löpande penningvärde, totalt	805 930	807 910	809 930	811 990	814 091	816 234	827 611
Löpande penningvärde/kvm	759	761	762	764	766	768	779
Fast penningvärde, totalt	790 128	792 069	794 049	796 069	798 129	800 230	811 383
Fast penningvärde/kvm	744	746	747	749	751	753	764

Känslighetsanalys

Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Nettokostnader	790 128	792 069	794 049	796 069	798 129	800 230	811 383
Nettoutbetalningar	557 285	559 226	561 206	563 225	565 285	567 387	578 540
Nettokostnader kvm/(BR)/år	744	746	747	749	751	753	764
Nettoutbetalningar kvm (BR)/år	525	526	528	530	532	534	545
Huvudalternativ med låneränta + 1 procentenhet							
Nettokostnader	943 536	945 478	944 389	943 341	942 333	941 366	937 178
Nettoutbetalningar	710 693	789 339	788 251	787 202	786 194	785 227	781 039
Nettokostnader kvm/(BR)/år	888	890	889	888	887	886	882
Nettoutbetalningar kvm/(BR)/år	669	743	742	741	740	739	735
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	19,42 %	19,37 %	18,93 %	18,50 %	18,07 %	17,64 %	15,50 %
Huvudalternativ men inflation +1 procentenhet							
Nettokostnader	782 457	784 379	786 340	788 340	790 380	792 461	803 506
Nettoutbetalningar	551 874	553 796	555 757	557 757	559 797	561 878	572 923
Nettokostnader kvm/(BR)/år	737	738	740	742	744	746	756
Nettoutbetalningar kvm/(BR)/år	520	521	523	525	527	529	539
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	-0,98 %	-0,98 %	-0,98 %	-0,98 %	-0,98 %	-0,98 %	-0,98 %
Huvudalternativ enligt	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11

Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Våning	Andelstal	Antal rum	Yta	Avgift/mån	Årsavgifter	Insats
1	0	3,35 %	1	34	1 852	22 228	1 517 436
2	0	3,24 %	1	30	1 791	21 498	1 364 000
3	0	3,30 %	1	32	1 825	21 896	1 528 000
4	0	5,72 %	3	66	3 163	37 953	2 991 340
5	0	3,24 %	1	30	1 791	21 498	1 484 020
6	0	3,15 %	1	29	1 742	20 901	1 399 650
7	0	3,42 %	1	37	1 891	22 692	1 574 757
8	0	3,30 %	1	32	1 825	21 896	1 410 723
9	0	3,40 %	1	35	1 880	22 559	1 592 787
10	0	4,50 %	3	53	2 488	29 858	2 426 755
11	1	4,90 %	3	59	2 709	32 512	2 853 294
12	1	5,77 %	3	68	3 190	38 285	3 255 620
13	1	2,73 %	1	26	1 509	18 114	1 288 390
14	1	3,30 %	1	32	1 825	21 896	1 689 100
15	1	7,85 %	4	103	4 340	52 086	4 988 542
16	1	3,24 %	1	30	1 791	21 498	1 548 350
17	1	5,78 %	3	71	3 196	38 351	3 496 247
18	2	6,25 %	3	59	3 456	41 470	3 253 107
19	2	2,80 %	1	25	1 548	18 578	1 397 530
20	2	4,95 %	2	50	2 737	32 844	2 487 987
21	2	3,41 %	1	35	1 885	22 626	1 745 714
22	2	3,70 %	1	35	2 046	24 550	1 727 939
23	2	6,30 %	3	70	3 483	41 801	3 996 546
24	2	2,40 %	1	24	1 327	15 924	1 395 091
Summa		100,00 %		1062	55 293	663 515	52 412 925

Hyra p-platser 15 st á 350 kr	63 000
-------------------------------	---------------

Särskilda förhållanden

Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.

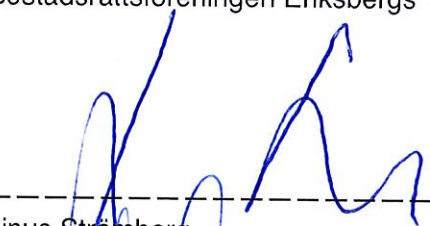
Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavaren betala årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenhetens andelstal.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

De i den ekonomiska planen lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Sollentuna 2014-12-11

Bostadsrättsföreningen Eriksbergs Torg 2



Linus Strömberg



Ulrika Olofsson



Tobias Wallin

INTYG KOSTNADSKALKYL

Vi, som för det syfte som avses i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har granskat kostnadskalkylen för bostadsrättsföreningen Eriksbergs Torg 2, org. nr. 769628-2230 lämnar följande intyg:

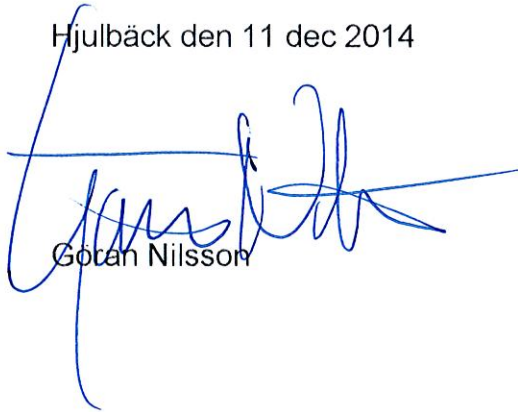
De uppgifter som lämnats i kalkylen är rimliga avseende såväl belopps- som tidsangivelser och stämmer överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Ekonomisk kalkyl, 2014-12-11
- Lantmäteriutdrag 2014-09-23
- Beräkning taxeringsvärde, Hyreshus 2013-2015
- Stadgar, antagna 2014-05-15
- Registreringsbevis, 2014-05-30

Hjulbäck den 11 dec 2014



Göran Nilsson

Gävle den 12 dec 2014



Jan Pettersson