

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Berghällen 14
organisationsnummer 769627-3015

1. Allmänna förutsättningar.
2. Beskrivning av fastigheten.
3. Försäkring.
4. Taxeringsvärde.
5. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.
6. Finansieringsplan.
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter samt ekonomisk prognos.
8. Redovisning av lägenheterna.
9. Känslighetsanalys för årsavgiften.
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.
11. Underhållsbehov och planerad tillbyggnad, ombyggnad eller annan ändring av föreningens hus.
12. Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen.

1. Allmänna förutsättningar.

Bostadsrättsföreningen Berghällen 14 har sitt säte i Sundbybergs kommun i Stockholms län och registrerades hos Bolagsverket 2013-12-10 med organisationsnummer 769627-3015. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

Föreningen avser att förvärva fastigheten Sundbyberg Berghällen 14, innehållande totalt 21 stycken befintliga bostadslägenheter, 1 lokal samt en lokal som avser att byggas om till bostad.

Bostadslägenheterna ämnar upplåtas med bostadsrätt till föreningens medlemmar på tillträdesdagen, som beräknas infalla den 1 juli 2014. De lägenheter vars hyresgäster inte önskar bli medlemmar kommer även i fortsättningen att vara upplåtna med hyresrätt.

De personer, vilka bostadsrätter beräknas upplåtas till, har egen, god kännedom, om förhållandena i fastigheten. Beträffande fastighetens skick kan för övrigt hänvisas till besiktning utförd av Sven Jacobsson, Restate Bjurfors Isaksson Brolin AB, se bilaga.

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheten till ett marknadsvärde om 29,8 mkr enligt följande. Fastigheten kommer att förvärfvas genom förvärv av ett aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget kommer att motsvara fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatt på skillnaden mellan fastighetens skattemässiga värde och dess marknadsvärde. Fastigheten kommer därefter att, genom en underprisöverlåtelse, överföras till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens skattemässiga värde. Därefter likvideras eller avyttras aktiebolaget. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund vid beräkningen av skattepliktig vinst. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03.

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 kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling. Angivna kostnader för förvärvet är slutliga.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda vid upprättandet av denna ekonomiska plan. Budgeten är lagd på helårsbasis. Verkliga kostnader och intäkter för det första räkenskapsåret kommer att stå i proportion till den del av året som återstår då föreningen har tillträtt fastigheten, med undantag av vissa förvaltningskostnader.

2. Beskrivning av fastigheten.

Fastighetsbeteckning:	Berghällen 14
Kommun:	Sundbyberg
Församling:	Sundbyberg
Adress:	Gjuteribacken 8 A-C
Markareal:	1 205 kvadratmeter
Bostadsarea:	1 035 kvadratmeter
Lokalarea:	190 kvadratmeter
Dispositionsrätt:	Äganderätt
Servitut/gemensamhetsanl.:	Officialnyttjanderätt, Tunnelbana, last, 01-IM6-73/1384.1 Officialnyttjanderätt, Tunnelbana, last, 01-IM6-80/7426.1 Ledningsrätt, Fjärrvärme, last, 0183-92/10.1
Stadsplan:	Sundbybergsstad: 0183K-C190 Lilla Alby: 0183-P87/0922 Tomtindelning: 0183K-F229
Typkod:	320
Gemensamma anordningar:	Se det tekniska besiktningsprotokollet.
Byggnadsbeskrivning:	Se det tekniska besiktningsprotokollet.

För vidare beskrivning av fastigheten hänvisas till det tekniska besiktningsprotokollet.

3. Försäkring.

Fastigheten kommer att hållas fullvärdesförsäkrad.

4. Taxeringsvärde.

Taxeringsvärde för 2013.

	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder	8 600 000 kr	8 600 000 kr	17 200 000 kr
Lokaler	558 000 kr	423 000 kr	981 000 kr
Totalt	9 158 000 kr	9 023 000 kr	18 181 000 kr

5. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.

Kostnader för förvärv

Köpesumma:	29 800 000 kr
Lagfartskostnad*	272 715 kr
Pantbrevsavgift:	55 035 kr
Delsumma:	30 127 750 kr

Övr förvärvskostnader och disponibla medel:	700 000 kr
Reparationsfond:	4 000 000 kr

Summa **34 827 750 kr**

* Lagfartskostnaden beräknas som 1,5% av taxeringsvärdet då fastighetens skattemässiga värde (som brf formellt köper fastigheten för) understiger taxeringsvärdet. Se punkt 1, stycke 5.

6. Finansieringsplan.

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats	Amortering	Räntekostnad/år
Räntekorg med rörlig samt 2- och 5-årig bunden ränta.	9 751 770 kr	pantbrev	3,00%	0 kr år 1-11	292 553 kr
Summa lån brf	9 751 770 kr				292 553 kr

Insatser 25 075 980 kr

Summa finansiering 34 827 750 kr
(Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt 8.)

Finansieringen är baserad på att 85 % av lägenheterna förvärvas såsom bostadsrätt samt att 15 % kvarstår som hyreslägenheter. Detta kan komma att förändras.

7. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter samt ekonomisk prognos.

		antagen inflation 2 %						
<u>Intäkter</u>	<u>År</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>6</u>	<u>11</u>
Årsavgifter		627 937	633 522	652 606	658 347	668 064	673 964	712 203
Hyror lägenheter		112 299	115 668	119 138	122 712	126 394	130 185	150 921
Hyror lokaler		140 980	143 800	146 676	149 609	152 601	155 653	171 854
Summa intäkter		881 216	892 989	918 419	930 668	947 059	959 803	1 034 977
<u>Direkta kostnader</u>								
Städkostnad		-25 000	-25 500	-26 010	-26 530	-27 061	-27 602	-30 475
Elkostnad		-37 000	-37 740	-38 495	-39 265	-40 050	-40 851	-45 103
Värmekostnader		-196 000	-199 920	-203 918	-207 997	-212 157	-216 400	-238 923
Vattenkostnader		-37 000	-37 740	-38 495	-39 265	-40 050	-40 851	-45 103
Sophämtning		-25 000	-25 500	-26 010	-26 530	-27 061	-27 602	-30 475
Fastighetsförsäkring		-15 000	-15 300	-15 606	-15 918	-16 236	-16 561	-18 285
Kabel-TV		-5 000	-5 100	-5 202	-5 306	-5 412	-5 520	-6 095
Övrigt		-25 000	-25 500	-26 010	-26 530	-27 061	-27 602	-30 475
S:a direkta kostnader		-365 000	-372 300	-379 746	-387 341	-395 088	-402 989	-444 933
Bruttovinst		516 216	520 689	538 673	543 327	551 971	556 813	590 044
<u>Personalkostnader</u>								
Styrelsearvode		-5 000	-5 100	-5 202	-5 306	-5 412	-5 520	-6 095
S:a Personalkostnader		-5 000	-5 100	-5 202	-5 306	-5 412	-5 520	-6 095
<u>Förvaltningskostnader</u>								
Ek förvaltningskostnader mm		-49 000	-49 980	-50 980	-51 999	-53 039	-54 100	-59 731
Tekn förv./Fastighetsskötsel		-74 000	-75 480	-76 990	-78 529	-80 100	-81 702	-90 206
S:a Förvaltningskostnader		-123 000	-125 460	-127 969	-130 529	-133 139	-135 802	-149 936
Resultat före finansiella poster		388 216	390 129	405 502	407 493	413 420	415 491	434 013
<u>Finansiella kostnader</u>								
Räntekostnader		-292 553	-292 553	-305 974	-305 974	-309 871	-309 871	-317 400
S:a Finansiella kostnader		-292 553	-292 553	-305 974	-305 974	-309 871	-309 871	-317 400
Resultat efter finansiella poster		95 663	97 576	99 528	101 518	103 549	105 620	116 613
<u>Bokslutsdispositioner</u>								
Avskrivning		-59 079	-60 261	-61 466	-62 695	-63 949	-65 228	-72 017
Resultat före skatt		36 584	37 316	38 062	38 823	39 600	40 392	44 596
<u>Skatt</u>								
Fastighetsavgift		-36 584	-37 316	-38 062	-38 823	-39 600	-40 392	-44 596
Inkomstskatt		0	0	0	0	0	0	0
S:a Skatt		-36 584	-37 316	-38 062	-38 823	-39 600	-40 392	-44 596
Redovisat resultat		0	0	0	0	0	0	0
Nyupplåning respektive år		9 751 770	0	447 372	0	129 892	0	250 969

8. Redovisning av lägenheterna.

Bostadsrätter

Lgh nr	Gata	Vån- ing	RoK	Area	Insats	Insats per kvm	Andels-tal vid antagen anslut- ningsgrad 90%	Årsavgift per månad vid antagen anslutnings- grad 90%	Årshyra om hyresrätt
1	Gjuteribacken 8 A	BV	3ROK	68	1 735 777 kr	25 526 kr	6,683%	3 497 kr	66 928 kr
2	Gjuteribacken 8 A	BV	2ROK	47	1 235 289 kr	26 283 kr	4,711%	2 465 kr	47 710 kr
3	Gjuteribacken 8 A	1	3ROK	68	1 735 777 kr	25 526 kr	6,683%	3 497 kr	72 457 kr
4	Gjuteribacken 8 A	1	2ROK	47	1 235 289 kr	26 283 kr	4,711%	2 465 kr	46 934 kr
5	Gjuteribacken 8 A	2	3ROK	68	1 735 777 kr	25 526 kr	6,683%	3 497 kr	67 546 kr
6	Gjuteribacken 8 A	2	2ROK	47	1 235 289 kr	26 283 kr	4,711%	2 465 kr	47 710 kr
7	Gjuteribacken 8 B	BV	2ROK	52	1 356 419 kr	26 085 kr	5,188%	2 715 kr	54 643 kr
8	Gjuteribacken 8 B	BV	2ROK	54	1 404 330 kr	26 006 kr	5,377%	2 814 kr	53 737 kr
9	Gjuteribacken 8 B	1	2ROK	52	1 356 419 kr	26 085 kr	5,188%	2 715 kr	52 593 kr
10	Gjuteribacken 8 B	1	2ROK	54	1 404 330 kr	26 006 kr	5,377%	2 814 kr	53 737 kr
11	Gjuteribacken 8 B	2	2ROK	52	1 356 419 kr	26 085 kr	5,188%	2 715 kr	52 593 kr
12	Gjuteribacken 8 B	2	2ROK	54	1 404 330 kr	26 006 kr	5,377%	2 814 kr	54 575 kr
13	Gjuteribacken 8 C	BV	2ROK	48	1 260 185 kr	26 254 kr	4,809%	2 516 kr	48 741 kr
14	Gjuteribacken 8 C	BV	2ROK	26	720 428 kr	27 709 kr	2,839%	1 486 kr	26 397 kr
15	Gjuteribacken 8 C	BV	1ROKv	50	1 308 306 kr	26 166 kr	4,998%	2 616 kr	49 827 kr
16	Gjuteribacken 8 C	1	2ROK	48	1 260 185 kr	26 254 kr	4,809%	2 516 kr	47 878 kr
17	Gjuteribacken 8 C	1	1ROKv	26	720 428 kr	27 709 kr	2,839%	1 486 kr	27 816 kr
18	Gjuteribacken 8 C	1	2ROK	50	1 308 306 kr	26 166 kr	4,998%	2 616 kr	50 649 kr
19	Gjuteribacken 8 C	2	2ROK	48	1 260 185 kr	26 254 kr	4,809%	2 516 kr	48 700 kr
20	Gjuteribacken 8 C	2	1ROKv	26	720 428 kr	27 709 kr	2,839%	1 486 kr	26 993 kr
21	Gjuteribacken 8 C	2	2ROK	50	1 308 306 kr	26 166 kr	4,998%	2 616 kr	49 827 kr
22	Gjuteribacken 8 C	-1	2ROK	75	800 000 kr	10 667 kr	7,297%	3 818 kr	75 000 kr
Summa				1 110	27 862 200 kr		111,111%	58 142 kr	1 122 991 kr

Hyresrätter

22	115,0	Lokal	113 280 kr
	15,0	Förråd	10 000 kr
		P-platser (7 st)	17 700 kr
Summa	130,0		140 980 kr

Sammanlagt 1 240,0

9. Känslighetsanalys för årsavgiften.

Årsavgift om :	År	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå (2%) och								
1. Antagen räntenivå		627 937	633 522	652 606	658 347	668 064	673 964	712 203
2. Antagen räntenivå · 1%		725 455	731 039	754 597	760 338	771 354	777 254	818 003
3. Antagen räntenivå · 2%		822 972	828 557	856 588	862 330	874 645	880 544	923 803
4. Antagen räntenivå · 3%		920 490	926 075	958 580	964 321	977 935	983 835	1 029 603
5. Antagen räntenivå · 1%		530 419	536 004	550 614	556 355	564 774	570 673	606 403
6. Antagen räntenivå · 2%		432 902	438 486	448 623	454 364	461 483	467 383	500 603
7. Antagen räntenivå · 3%		335 384	340 969	346 631	352 373	358 193	364 093	394 802
Antagen räntenivå och								
8. Antagen inflationsnivå + 1%		627 937	636 865	659 436	668 813	682 319	692 165	752 662
9. Antagen inflationsnivå + 2%		627 937	640 207	666 332	679 484	696 995	711 087	796 815
10. Antagen inflationsnivå - 1%		627 937	630 179	645 842	648 084	654 222	656 463	675 160
11. Antagen inflationsnivå - 2%		627 937	626 836	639 145	638 023	640 786	639 641	641 276

10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. De boende tecknar egna avtal för lägenhetens el.

Avsättning till underhållsfond skall enligt föreningens stadgar ske enligt följande:

"Styrelsen skall antingen upprätta underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Alternativt skall avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ske årligen, med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde."

Bostadsrättsföreningen väljer att göra avsättningar i enlighet med den underhållsplan som har upprättats (se vidare punkt 11 nedan), men också ta höjd för årsavgiften för att täcka avskrivningar på förenings byggnad, motsvarande drygt 0,3% av taxeringsvärdet. Därigenom skapas reserver som kan användas för eventuellt ytterligare underhåll av föreningens hus. Föreningen uppfyller därmed Boverkets krav på att årsavgiften ska sättas till en nivå som täcker det högsta värdet av av avsättning till underhållsfond eller avskrivningar.

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

Lägenhet 22 är i dagsläget en area i källaren som efter kontakter med kommunen bör kunna tillåtas konverteras till bostad. Föreningen är överens med en förvärvare att upplåta denna med bostadsrätt från dag 1 med rätt för innehavaren att använda i enlighet med i framtiden beviljat bygglov.

11. Underhållsbehov och planerad tillbyggnad, ombyggnad eller annan ändring av föreningens hus.

Besiktning i enlighet med bostadsrättslagen 9 kap 20 § har utförts av Sven Jacobsson, Restate Bjurfors Isaksson Brolin AB. Besiktningen har som huvudsakligt syfte att bedöma det underhållsbehov som det åligger föreningen att utföra och bekosta. Besiktningsprotokollet bifogas denna ekonomiska plan.

På sidan 10 i besiktningsprotokollet finns de punkter uppräknade som besiktningsmannen vid besiktningen menade borde ingå i underhållsbehovet.

Föreningen avser att utöver renoveringsposterna år 1 som reserv avsätta ytterligare 485 000 kronor. Sammanlagt 4 000 000 kronor avsätts därför i samband med tillträdet.

Kostnaden för underhållsbehovet inom 3 år täcks av ett upptaget lån år 3. Kostnaden för underhållsbehovet inom 5 år täcks av ett upptaget lån år 5. Kostnaden för senare underhåll täcks av ett lån upptaget år 10. Samtliga belopp är uppräknade med 2% årlig inflation.

12. Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen.

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Berghällen 14, organisationsnummer 769627-3015, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar, enligt bifogad förteckning, och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Sundbyberg den 14 maj 2014

Bostadsrättsföreningen Berghällen 14

Andreas Jönsson

Lena Bondfolk

Marie Fembro Granberg

Kristina Stjärnström