

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

TRANMYRAVÄGEN

TYRESÖ KOMMUN

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningen årliga kostnader	5-6
E. Beräkning av föreningen årliga intäkter jämte Tabell, lägenhetsredovisning	7
F. Ekonomisk prognos	8
G. Känslighetsanalys	9
H. Särskilda förhållanden	10
I. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

48/14

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tranmyravägen, 769625-9956, i Tyresö kommun, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus.

Föreningen har förvärvat fastigheterna Tyresö 1:341, Tyresö 1:873, Tyresö 1:874 samt Tyresö 1:875 och uppför där 8 parhus i två plan fördelade på 4 huskroppar.

Uppgifterna i planen som avser förvärv av fastigheten, grundar sig på upprättat köpekontrakt avseende förvärv av fastigheterna enligt ovan, samt på upprättad fastprisförbindelse avseende projekteringskostnader, markarbeten och uppförande av byggnaderna. Byggnationen skall utföras som totalentreprenad till fast pris och är den slutliga kostnaden.

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

Beräkning av föreningens årliga driftskostnader grundar sig på, vid tidpunkten för upprättandet av denna ekonomiska plan, kända förhållanden, och avser förhållandena vid upplåtelsen.

Upplåtelse samt inflyttning av bostadsrätterna beräknas ske under kvartal 2, 2014.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Tyresö 1:341, 1:873, 1:874 samt 1:875 Tyresö kommun
Adresser: Tranmyravägen 5 a-d
Tomternas areal är totalt 6.317 kvm
Bostadsareal: 1.060 kvm
Antal bostadslägenheter: 8

Husens utformning: Kvarteret omfattar 4 huskroppar inrymmande totalt 8 bostadsrättslägenheter i 2 våningar.

Servitut
Vattentäkt 1934-10-17, 3400021
Väg 1934-10-17, 3400021A
Ledning 1936-09-09, 3604858A
Parkering 1936-09-09, 364858AA
Villa/ärlig avgäld 1947-02-26, 4701335

Gemensamhetsanläggningar: Tyresö GA:19, GA:20 och GA:22

Detaljplan: 2006-09-07, 0138-P06/0907

P-platser: Varje lägenhet har 2 p-platser.

Installationer

Vatten: Varje lägenhet har eget abonnemang för tappvatten med anslutning till kommunalt vattenledningsnät.

Avlopp: Avloppsledningar för dag- och spillvatten leds med självfall från byggnaden och ansluter till kommunalt avloppsledningsnät.

Ventilation: Mekanisk frånluft. Tilluft via väggventiler.

Uppvärmning: Eldriven frånluftsvärmepump med vattenburen golvvärme i undervåning samt radiatorer på övervåning.

El: Spänningssystem och strömart: 230/400 V. Varje lägenhet har eget abonnemang för hushållsel.

TV/data/telefon: Multimediaskap till varje lägenhet. Individuellt abonnemang.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betong
Stomme:	Trä
Övergolv:	Trä-klinker
Ytterväggar:	Trä
Lägenhetsskiljande väggar:	Trä-gips
Rumsskiljande väggar:	Trä-gips
Yttertak:	Betongpannor
Dörrar:	Säkerhetsdörrar
Fönster:	Trä, 3-glas isolerglas
Mark:	Gräs-grus-asfalt
Värme:	Vattenburen golvvärme på bottenvåning samt radiatorer på övervåning.
Ventilation:	Mekanisk frånluft.

Kortfattad rumsbeskrivning

<i>Rum</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>	<i>Tak</i>
Kapprum	Trä	Målade	Gips-Målade
Hall/allrum	Trä/klinker	”	”
Kök	Trä	”	”
Vardagsrum	Trä	”	”
Sovrum	Trä	”	”
Klädkammare	Trä	”	”
Bad	Klinker	kakel	”
Wc	”	”	”
Förråd	Trä	Målade	”

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Specifikation anskaffningskostnad av föreningens fastighet	
Köp fastigheterna, inkl lagfartskostnad	17 258 300
Bygg- och projekteringskostnader, fast pris enligt avtal	22 841 700
Reservkassa	160 000
Summa anskaffningskostnad	40 260 000

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde.

Fastighetens taxeringsvärde är ännu ej fastställt men beräknas uppgå till 23 052 000 kronor.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som upptas för fastighetens finansiering.
Säkerhet för lånen är pantbrev.

Räntekostnader	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats (%)	Kapitalkostnad (kr)
Lån 1	5 500 000	3 mån	2,59	142 450
Lån 2	2 250 000	bunden i 3 år	3,10	69 750
Lån 3	2 250 000	bunden i 5 år	3,64	81 900
Summa	10 000 000			294 100
Insatser	30 260 000			
Summa Finansiering	40 260 000			

Amortering av föreningens lån skall ske med 90.000 kr per år.

Övriga kostnader		År 1
Räntekostnad enligt föregående sida		294 100
<i>Avsättningar och Avskrivningar</i>		
- Avsättning för yttre underhåll enl stadgar 30 kr per m2 bostadsyta	31 800	
- Avskrivning 75 kr per m2 bostadsyta	79 500	
S:a avskrivningar/avsättningar	111 300	111 300
<i>Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall</i>		
Gemensam el ¹	10 000	
Sophämtning	13 000	
Ekonomisk förvaltning	25 000	
Arvode till revisor	7 500	
Snöröjning, sandning och underhåll övriga markytor	18 000	
Fastighetsskötsel och underhåll	5 000	
Fastighetsförsäkring	16 000	
Reserv/övrigt	10 400	
S:a driftskostnader	104 900	104 900
Beräknade årliga kostnader totalt, år 1		510 300

¹ Kostnad för hushållsel, uppvärmning samt VA/avlopp betalas av bostadsrättsinnehavaren direkt till leverantören.

² Eventuell fastighetsskatt under värdeåret ingår i kontraktsumman.

Handwritten signature and initials

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgiften som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Föreningens Intäkter	År 1
Årsavgifter	515 300
Summa beräknade årliga intäkter	515 300

I följande tabell lämnas en specifikation över lägenheternas huvuddata såsom andelstal, insatser, årsavgifter m m.

Tabell, lägenhetsredovisning						
Lgh nr	Bostads- area (m ²)	Lägenhets- beskrivning	Andels- tal (%)	Insats (kr)	Årsavgifter (kr)	Månads- avgift (kr)
1	86	4RoK	9,0	2 723 400	46 377	3 865
2	86	4RoK	9,0	2 723 400	46 377	3 865
3	86	4RoK	9,0	2 723 400	46 377	3 865
4	86	4RoK	9,0	2 723 400	46 377	3 865
5	179	7RoK	16,0	4 841 600	82 448	6 871
6	179	7RoK	16,0	4 841 600	82 448	6 871
7	179	7RoK	16,0	4 841 600	82 448	6 871
8	179	7RoK	16,0	4 841 600	82 448	6 871
Summa	1060		100,0000	30 260 000	515 300	42 942

F. EKONOMISK PROGNOSE

	IB	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Resultaträkning								
Intäkter								
Årsavgift per kvm i genomsnitt		486	496	506	516	526	537	593
Årsavgifter		515 300	525 606	536 118	546 840	557 777	568 933	628 148
Summa intäkter		515 300	525 606	536 118	546 840	557 777	568 933	628 148
Kapitalkostnader								
Räntor		-294 100	-293 323	-290 992	-288 661	-286 330	-283 999	-272 344
Driftkostnader								
		-104 900	-106 998	-109 138	-111 321	-113 547	-115 818	-127 873
Avsättningar								
		-111 300	-111 300	-111 300	-111 300	-111 300	-111 300	-111 300
Summa kostnader		-510 300	-511 621	-511 430	-511 282	-511 177	-511 117	-511 517
Resultat		5 000	13 985	24 688	35 558	46 600	57 816	116 631
Betalningsflöde								
Återläggning avsättningar		111 300	111 300	111 300	111 300	111 300	111 300	111 300
Amorteringar		-90 000	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Likviditets förändring		26 300	35 285	45 988	56 859	67 900	79 116	137 931
Åck kassareserv	160 000	186 300	221 585	267 573	324 432	392 332	471 448	1 041 608

Förutsättningar

Genomsnittlig ränta på lån	2,94	(%)
Årsavgifternas höjning per år	2,0	(%)
Driftkostnadernas procentuella höjning per år	2,0	(%)
Amortering	90 000	kr
Beräknat taxeringsvärde år 1	23 052	t.kr

Likviditetsförändringen och ackumulerad kassareserv förutsätter att reparationsfonden för yttre underhåll ej utnyttjas eller att några investeringar i övrigt inte görs under den redovisade perioden.

*) Ovanstående speglar föreningens in- och utbetalningar. Ett undantag är dock avsättning till reparationsfond samt avskrivningar som är rena periodiseringsposter. Eftersom dessa poster inte påverkar föreningens kassa måste dessa återläggas vid prognostisering av föreningens betalningsflöde. Andra poster som måste beaktas är poster som enbart påverkar balansräkningen. Ett sånt exempel är amorteringar som därför måste dras av som en negativ post vid beräkningen av föreningens utgående kassa.

Handwritten signature and initials

G. KÄNSLIGHETSSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgift i genomsnitt om: (kr/m ²)							
Kalkylens inflationsmål och 1. kalkylens ränta	486	496	506	516	526	537	593
2. kalkylens räntenivå + 1%	580	588	597	606	616	625	677
3. kalkylens räntenivå + 2%	675	681	690	698	707	715	763
4. kalkylens räntenivå + 3%	769	775	782	790	798	806	849
5. kalkylens räntenivå - 1%	392	401	412	423	434	445	505
6. kalkylens räntenivå - 2%	297	314	326	338	350	362	426
Kalkylens räntenivå och							
8. kalkylens inflationsnivå + 1%	487	497	507	517	527	538	594
9. kalkylens inflationsnivå + 2%	488	498	508	518	528	539	595

Analysens beräkningar avseende räntenivåer, utgår från kända förhållanden vid tidpunkten för när kalkylen upprättas.

Analysens beräkningar vad avser inflationsnivåer utgår från att summan av föreningens driftkostnader förändras med angiven inflationsprocent som är konstant under kalkylperioden.

80
14

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och ev. uteplatser, terrasser, i gått skick.

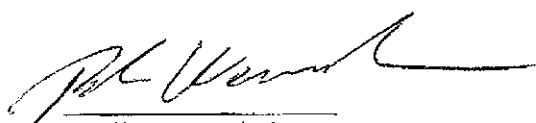
Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

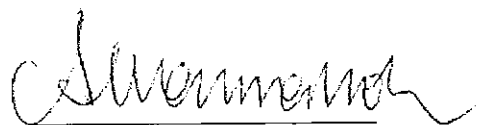
Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd.

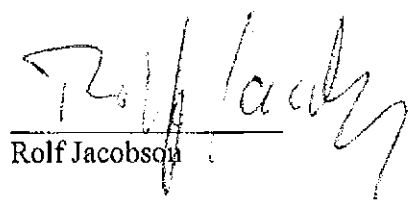
Ändring av insats beslutas av föreningsstämman.

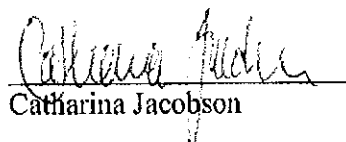
Tyresö 2014-02-01

Bostadsrättsföreningen Tranmyravägen


Patrik Wennerholm


Annica Wennerholm

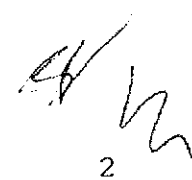

Rolf Jacobson


Catharina Jacobson

**Bilaga till granskningsintyg daterat 2014-02-06 för
Bostadsrättsföreningen Tranmyravägen, 769625-9956**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- 1 Registreringsbevis, föreningen 2013-03-05
- 2 Registreringsbevis Nils Hedström Byggnads Ab, 2013-11-04
- 3 Registreringsbevis, Erstaviken Fastigheter AB, 2013-10-11
- 4 Stadgar, 2013-03-05
- 5 Fastighetsdatautdrag, Tyresö GA 19, 20 och 22, 2014-01-31
- 6 Fastighetsdatautdrag, föreningens fastigheter, 2013-10-10
- 7 Köpekontrakt, fastigheterna 2013-10-21
- 8 Intyg om fast pris för entreprenad samt utformning av byggnation 2014-02-01
- 9 Underlag för servitut
- 10 Situationsplan, 2012-09-07
- 11 Tidplan byggnation, odaterad
- 12 Bygglövsritningar, 2012-09-10 samt 2012-11-05
- 13 Beräkning av taxeringsvärde, 2013-12-04
- 14 Mail från Handelsbanken angående finansiering, 2014-02-03
- 15 Meddelande från Riksarkivet, 2013-12-09


2