

## **Ekonomisk plan för**

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRF HERRGÅRDEN 1, 769627-2496**

**Sundbybergs kommun, Stockholms län**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	5
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter Tabell: redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter, etc	6
F. Ekonomisk prognos	7
G. Känslighetsanalys	8
H. Särskilda förhållanden	9
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

## **A. Allmänna förutsättningar**

Bostadsrättsföreningen Herrgården 1 som har sitt säte i Stockholms län, Sundbybergs kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2013-11-30 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under juni månad 2014 har nybyggnad av 22 bostadsrättslägenheter på fastigheten Retrivern 1 påbörjats.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske under maj månad 2015.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i juni månad 2015.

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 och på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april månad 2015.

Byggnadsprojektet genomförs som totalentreprenad av Svenska Hem Entreprenad AB enligt entreprenadkontrakt undertecknat 2014-01-07.

Färdigställandeförsäkring lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.  
Nybyggnadsförsäkring lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Projektet finansieras långsiktigt genom Swedbank.

## **B. Beskrivning av fastigheten**

Fastighetsbeteckning:	Retrivers 1 i Sundbybergs kommun.
Adress:	Brukshundsvägen 28, 174 41 Sundbyberg
Tomtens areal:	2 872 m <sup>2</sup>
Bostadsarea:	1 552 m <sup>2</sup>
Antal bostadslägenheter:	22 st
Byggnadens utformning:	Nybyggnad av ett flerbostadshus.

### ***Gemensamma anordningar***

- Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten.
- Elmätare för mätning av gemensam elförbrukning.
- Stadsnät.
- Miljöstation / förråd.
- Fjärrvärmeanläggning inkl undercentral.
- Mekanisk till- / frånluftsventilation / FTX-aggregat.
- Kodlås vid huvudentré.

### ***Enskilda anordningar***

- Separata undermätare för el till varje lägenhet.
- Lägenhetsförråd i källare.
- Trädäck / gräsmatta till lägenheter i markplan.

### ***Gemensamma utrymmen***

- Undercentral med anslutning till fjärrvärme och vatten, el-telerum.
- Cykelrum / barnvagnsförråd.

### ***Gemensamma anordningar på tomtmark***

- Planteringar.
- Gårdsytor belagda med gräs / asfalt / sten / grus.
- Trappor.

### ***Parkering***

- 21 st parkeringsplatser. 15 st utan elstolpe / 6 st med elstolpe.

### ***Gemensamhetsanläggning / samfällighetsförening***

- Andel i Sundbyberg GA:4.

### ***Servitut / ledningsrätter***

- Fastigheterna Brukshunden 14 & 15 har rätt att använda, underhålla och förnya två parkeringsplatser vardera inom fastigheten Retrivers 1.

### ***Post***

- Post till boende i huset avlämnas i postbox i entréhall..

### **Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Pelare och väggar i betong / stål.
Ytterväggar:	Utfackningsväggar med stomme av träreglar. Fasad klädd med puts / panel.
Yttertak:	Plåt.
Bjälklag:	Betong.
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong / trä med gips.
Innerväggar:	Trä med gips.
Balkonger:	Betongplatta med räcken av aluminium.
Uteplatser:	Trädäck.
Entréer:	Entréparti i stål. Kodlås vid huvudentré.
Trapphus:	Terazzotrappa och hiss. Golv i entréhall / trapphus beklädd med klinker. Postboxar i entréhall.
Fönster / Fönsterdörrar:	2 +1-glas, trä. Fönsterdörrar i markplan försedda med lås.
Lägenhetsdörrar:	Tamburdörrar i trä med ringklocka och tittöga.
Branddörr:	Stålblåt / trä målade. Brandklass enligt branddokumentation.
Lägenhetsförråd:	Stålnät, typ Troax.
Uppvärmning:	Lägenheterna fjärrvärms med vattenburen värme via radiatorer.
Luftbehandling:	Mekanisk till- / frånluft.
Elsystem:	5-ledarsystem och jordfelsbrytare.
TV / Data:	Fiber / kopparsystem.
Brandskydd:	Brandvarnare monteras i varje lägenhet.

### **Kortfattad rumsbeskrivning**

*Utförande beroende på lägenhetsmodell, se ritning*

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Inredning/utrustning</u>
Entré	Ekparkett	Tapet/målat	Vitmålat	Hatthylla
Kök	Ekparkett	Tapet/målat	Vitmålat	Glaskeramikhäll med ugn, mikrovågsugn, diskmaskin, frys, kyl, fläkt, kakel över diskbänk.
Bad/wc	Klinker	Kakel	Vitmålat	Tvättställskommod med överskåp, dusch alt badkar, komfortvärme, tvättmaskin, torktumlare.
Klädkammare	Ekparkett	Målat	Vitmålat	
Övriga rum	Ekparkett	Tapet/målat	Vitmålat	

### C. Slutliga kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnader, inkl mervärdeskatt, förvärv av föreningens fastighet, byggherrekostnader.	73 600 000
Likviditetsreserv och oförutsett / kassa /	100 000
<b>Summa anskaffningskostnad</b>	<b>73 700 000</b>

Slutligt taxeringsvärde har beräknats till 29 600 000

#### Försäkringar

Byggnaderna som under entreprenadtiden försäkras av entreprenören avses efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen försäkras till fullvärde hos Länsförsäkringar.

### D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

#### Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader. Med hänsyn till stigande driftskostnader måste årsavgifterna höjas årligen. Fastighets-skatt kommer enligt nuvarande regler att debiteras föreningen fr o m år 2030. Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Räntenivån för lånen är beräknad som ett genomsnitt. Ändras den nivån kan det medföra såväl ökade som minskade räntekostnader. Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i fastigheten.

Summa lån	17.127.000
Insatser	56.573.000
<b>Summa finansiering</b>	<b>73.700.000</b>

Långgivare	Belopp kr	Bindningstid	Ränta	Amort.tid	Ränta kr	Amortering kr	Summa kr
Swedbank	17.127.000	1, 2, 3 år	2,50 %	50 år	428.175	238.000	666.175
<b>Summa kapitalkostnad år 1 exkl ränta på kassa</b>							<b>666.175</b>

#### Avsättning för underhåll

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar 118.800

#### Driftskostnader inkl moms

Föreningens administration	56.000
Försäkringar	37.000
Fjärrvärme	130.000
Elförbrukning, gemensam	29.000
Vattenförbrukning	56.000
Fastighetsskötsel & tillsyn	90.000
Stadsnät	22.000
<b>Summa driftskostnader år 1</b>	<b>420.000</b>

Driftskostnader och underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften. Hushållsel – uppskattas till ca 300 till 500 SEK / månad beroende på lägenhetsstorlek, hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt, abonnemang stadsnät, hyrd p-plats, trädäck / trall.

**Summa beräknade kostnader år 1** **1.204.975**

## E. Beräkning av föreningens årliga intäkter

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

Årsavgifter	1.063.135
Hyresintäkter p-platser. 15 st á 520 SEK / mån, 6 st á 670 SEK / mån.	141.840
<b>Summa beräknade intäkter år 1</b>	<b>1.204.975</b>

I följande tabell lämnas en specifikation över bl a samtliga lägenheters beräknade årsavgifter och insatser

Lgh nr	Lgh area m2	Lägenhetsbeskrivning	Lägenhetsstatus	Andelstal %	Insats SEK	Årsavgift SEK	Månadsavgift SEK
1	105	4 rok	1 U	6,7655	3 550 000	71 926	5 994
2	108	4 rok	1 U	6,9588	3 618 000	73 981	6 165
3	108	4 rok	1 U	6,9588	3 618 000	73 981	6 165
4	88	4 rok	1 U	5,6701	2 992 000	60 281	5 023
5	71	3 rok	2 B	4,5747	2 550 000	48 636	4 053
6	37	1 rok	2 B	2,3840	1 450 000	25 345	2 112
7	54	2 rok	2 B	3,4794	2 095 000	36 991	3 083
8	44	2 rok	2 B	2,8351	1 716 000	30 140	2 512
9	44	2 rok	2 B	2,8351	1 716 000	30 140	2 512
10	96	4 rok	2 B	6,1856	3 077 000	65 761	5 480
11	71	3 rok	2 B	4,5747	2 550 000	48 636	4 053
12	71	3 rok	3 B	4,5747	2 595 000	48 636	4 053
13	37	1 rok	3 B	2,3840	1 495 000	25 345	2 112
14	54	2 rok	3 B	3,4794	2 195 000	36 991	3 083
15	44	2 rok	3 B	2,8351	1 804 000	30 140	2 512
16	44	2 rok	3 B	2,8351	1 804 000	30 140	2 512
17	96	4 rok	3 B	6,1856	3 213 000	65 761	5 480
18	71	3 rok	3 B	4,5747	2 595 000	48 636	4 053
19	94	3 rok	4 T	6,0567	3 515 000	64 391	5 366
20	64	2 rok	4 T	4,1237	2 603 000	43 841	3 653
21	87	3 rok	4 T	5,6057	3 219 000	59 596	4 966
22	64	2 rok	4 T	4,1237	2 603 000	43 841	3 653
<b>Sum</b>	<b>1 552</b>			<b>100,0000</b>	<b>56 573 000</b>	<b>1 063 135</b>	<b>88 595</b>

- 1 U = våning 1 uteplats.
- 2 B = våning 2 balkong.
- 3 B = våning 3 balkong.
- 4 T = våning 4 takterass.

Bostädernas areor är avrundade till heltal utan decimaler enligt avrundningsreglerna i Svensk Standard.

## F. Ekonomisk prognos

Fasta priser avser prisläge år 2015	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Summa utgifter</b>	1 204 975	1 212 062	1 219 329	1 226 782	1 234 423	1 242 255	1 284 462
<b>Kapitalutgifter</b>							
Räntor	428 175	422 225	416 218	410 155	404 034	397 854	366 066
Amortering	238 000	240 261	242 543	244 848	247 174	249 522	261 601
<b>Driftskostnader inkl löpande underhåll</b>	420 000	428 400	436 968	445 707	454 622	463 714	511 978
<b>Fond avser periodiskt underhåll</b>	118 800	121 176	123 600	126 072	128 593	131 165	144 817
<b>Summa inkomster</b>	1 204 975	1 229 075	1 253 656	1 278 729	1 304 304	1 330 390	1 468 858
<b>Årsavgifter</b>	1 063 135	1 084 398	1 106 086	1 128 207	1 150 772	1 173 787	1 295 956
<b>Övriga inkomster</b>							
Hysesintäkter p-platser	141 840	144 677	147 570	150 522	153 532	156 603	172 902
<b>Årets överskott</b>		17 013	34 327	51 947	69 882	88 135	184 397
Ackumulerat överskott inkl kassa	100 000	117 013	151 340	203 287	273 169	361 304	1 087 358
Ränteantagande		2,5%					
Inflationsantagande		2,0%					
<b>Resultatprognos</b>							
Årets överskott	100 000	17 013	34 327	51 947	69 882	88 135	184 397
Tillkommer amortering	238 000	240 261	242 543	244 848	247 174	249 522	261 601
Avgår avskrivning	-330 000	-330 000	-330 000	-330 000	-330 000	-330 000	-330 000
<b>Resultatprognos</b>	8 000	-72 726	-53 130	-33 205	-12 944	7 657	115 998

Nya avskrivningsregler gör att avskrivning måste ske enligt rak plan på 120 år. Avskrivningsunderlaget baseras på byggnadens värde, 39.600.000 SEK, vilket ger en avskrivning på 330.000 SEK / år. Avskrivningarna kan resultera i bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet.

Prognosen utgår från ekonomiska planens första år och där gjorda antaganden. År 1 är av förenklingskäl redovisad som 12 månader. År 1 kan vara brutet räkenskapsår och inte omfatta 12 månader. Inkomster och utgifter minskas då i motsvarande grad.

## G Känslighetsanalys

---

Fasta priser avser prisläge år 2015	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Årsavgift per m2 om:</b>							
Antagen inflationsnivå och							
1. Antagen räntenivå	685	699	713	727	741	756	835
2. Räntenivå + 1%	795	808	820	833	846	859	929
3. Räntenivå + 2%	906	916	927	938	950	961	1 024
Antagen räntenivå och							
4. Inflationsnivå + 1%	685	702	720	738	756	775	878
5. Inflationsnivå + 2%	685	706	727	749	772	795	924

---

Analysen redovisar hur förändrade låneräntor och ändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Övriga förutsättningar förutsätts i princip vara oförändrade.

Årsavgifterna beräknas att, vid antagen räntenivå, höjas med 2 % per år räknat från och med året efter färdigställandeåret. För övriga analysfall varierar avgiftshöjningen, vilket framgår av ovanstående tabell.

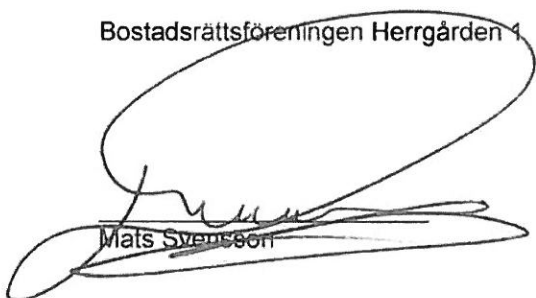


#### H. Särskilda förhållanden

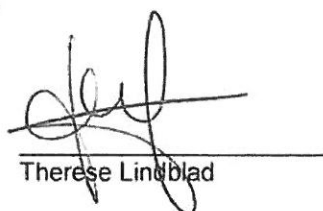
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, efter beslut av styrelsen, tas ut.
2. 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 skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten, jämte tillhörande utrymmen, i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning, skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
5. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.
6. För nyttjande av lägenhet under perioden som föreningen ej har förvaltningsansvaret skall årsavgiften vara den som fastställts enligt ovan.
7. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
8. Parkeringsplatserna är ej knutna till bostadsrätterna utan hyres separat. Vid lägenhetsöverlåtelse övergår inte eventuell parkeringsplats från föregående medlem till nytilkommen, utan återgår till bostadsrättsföreningen.

Sundbyberg 2015-04-08

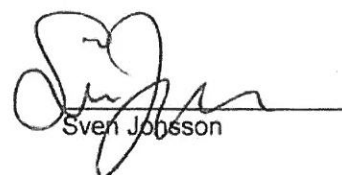
Bostadsrättsföreningen Herrgården 4



Mats Svensson



Therese Lindblad



Sven Johansson

