

Ekonomisk Plan för Bostadsrättsföreningen Komministern 4

Org. Nr. 769631-8232

Upprättad 2017-09-11

Innehållsförteckning

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Servitut och andra nyttjanderätter
4. Upplåtelse av bostadsrätter
5. Försäkring
6. Taxeringsvärde
7. Kostnad för finansiering av fastighetens förvärv
8. Finansieringsplan
9. Beräkning av föreningens årliga kostnader
 - 9.1 Kapitalkostnader
 - 9.2 Driftskostnader
 - 9.3 Skatter
 - 9.4 Fondavsättning
10. Beräkning av föreningens årliga intäkter
11. Nyckeltal
12. Lägenhetsbeskrivning (tabell)
 - 12.1 Lägenhetsytor
 - 12.2 Andelstal
 - 12.3 Insatskapital
 - 12.4 Årsavgifter
13. Underhållsbehov
14. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet
15. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys (Bilaga)

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Komministern 4, med registreringsnummer 769631-8232, som registrerades hos Bolagsverket 2016-03-08, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, och marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har under 2017 uppfört ett tvåfamiljshus omfattande två lägenheter om vardera 135,5 kvm. Huset har besiktigats och godkänts av Kontrollansvarig och givits interimistiskt slutbesked av Tyresö Kommun.

Ett s.k. Attefallshus är under uppförande. Attefallshuset omfattar en lägenhet och har en bostadsyta på 33 kvm.

Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 304 kvm.

Till lägenheterna i tvåfamiljshuset hör balkong om 9,5 kvm samt takaltan. Lägenheten i Attefallshuset har altan framför huset.

Till lägenheterna hör varsin parkeringsplats.

Eftersom föreningen har fast pris för uppförandet av föreningens byggnader, samt övriga kostnader är kända, är den totala och slutliga anskaffningskostnaden för föreningen känd.

Föreningen kommer, med början 2017-10-01 att salubjuda föreningens tre lägenheter. Innan föreningens tre lägenheter försäljs till Allmänheten kommer Upland Securities AB och Fröberget AB att förvärva samtliga tre lägenheter. Detta beräknas ske 2017-11-01. Därefter kommer lägenheterna 1 och 2 (lägenheterna i tvåfamiljshuset) att avyttras till Allmänheten. Detta beräknas ske 2017-11-15. Lägenhet 3 (Attefallshuset) avyttras till allmänheten så snart det färdigställts vilket beräknas ske 2017-12-15.

2. Beskrivning av fastigheten

2.1 Fastighetens beteckning och areal mm

Beteckning:	Tyresö Komministern 4, Tyresö
Adress:	Björnbärsvägen 13 a, Tyresö
Kommun:	Tyresö
Församling:	Tyresö
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	1 510 kvm
Antal lägenheter:	3 st. bostadsrättslägenheter
Antal p-platser	3 st.
Byggnadsår	2017

2.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund:	Betongplatta på mark
Stomme:	Lättbetong
Mellanbjälklag:	Trä
Yttertak:	Special yttertakspapp avsedd för takterassbelastning 5 mm
Fasad:	Silikat puts
Mellänväggar:	Gips+ OSB på träreglar med isolering
Uteplats:	Lärkträ
Fönster:	3-glasfönster med aluminiumbågar
VA:	Kommunalt vatten och avlopp
Uppvärmning:	Separat frånluftsvärmepump i varje lägenhet. Vattenburen golvvärme i samtliga våningsplan.
El:	Separata el abonnemang för varje lägenhet.
Ventilation:	Mekanisk frånluft
TV, telefon, dator:	Bredbandsuppkoppling till varje lägenhet är förberedd.
Sophantering:	Kommunal sophantering. Kär! på tomten.
Parkering:	Varje lägenhet har tillgång till en parkeringsplats.

2.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

Bostadsrättsföreningen Komministern 4 omfattar tre lägenheter. Två stycken i ett tvåfamiljshus samt en i ett s.k. Attefallshus. Varje lägenhet i tvåfamiljshuset har egen takterass och balkong. Varje lägenhet har egen altan.

Lägenhetsyta:	Lägenhet 1 i tvåfamiljshuset 135,5 kvm. Lägenhet 2 i tvåfamiljshuset 135,5 kvm. Lägenhet 3 i Attefallshuset 33 kvm.
---------------	---

Total yta 304 kvm.

Inredning i lägenhet 1, 2 och 3

Kök:	Induktionsinbyggnadshäll, multifunktions ugn, mikrovågsugn, diskmaskin, helintegrerad kyl/frys. Samtlig köksutrustning av märket Siemens. Köksfläkt av exklusivt märke.
	Köksbänk i vit komposit. Ho i rostfritt, blanco Zerox, U 400/400.
	Köksblandare, Hansa Ronda, krom, etthålsblandare.
	Köksskåp, Studio Amadeusz (arkitektur), mattlackerad med dolda skarvar, MDF luckor, elektromekaniskt öppningssystem från Blum (Österrike).

Bottenplan:	Trägolv ek, enstav, vattenburen golvvärme.
Entré/hall:	Trägolv ek, enstav, vattenburen golvvärme.
Trappa:	Stålkonstruktion trappsteg i ek.
Övre plan:	Trägolv ek, Vattenburen golvvärme.
Dusch/	
Badrum:	Blandare Hansa Twist xl, krom. Duschblandare Grohe Tempesta new.
WC:	Vit porslinskomposit. Vileroy & Bosh, sunway 2.0. Bänkmonterat handfat i vitt porslin. Bänk i vit komposit, Studio Amadeusz.
Kakel:	Bianco Nero White 60x60, Vileroy & Bosh.
Klinker:	Bianco Nero Grey 75x75, Vileroy & Bosh.
Tvättstuga:	Integrerad tvättmaskin och torktumlare, Electrolux/siemens.
El:	Hager eller likvärdig.
Teknikrum:	Frånluftsvärmepump Nibe F750.

2.4 Underhållsbehov

Byggnaderna är helt nya och något underhållsbehov föreligger inte. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden. Se separat avsnitt.

2.5 Försäkring

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad.

3. Servitut och andra nyttjanderätter

Föreningens fastighet belastas inte av servitut eller andra nyttjanderätter.

4. Upplåtelse av bostadsrätter

Föreningen äger fastigheten.

Upplåtelse av och inflyttning i lägenheterna 1 och 2 beräknas ske under november 2017. Upplåtelse och inflyttning i lägenheten 3 beräknas ske under december 2017.

5. Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret.

6. Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen 2016, har taxeringsvärdet uppskattats till 6 906 000 kr för tvåfamiljshuset och 1 769 000 kr för Attefallshuset. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten antagits få värdeområdesnummer 0138062. Eftersom byggnaderna är nyproducerad, kommer bostadsdelen, enligt gällande regelverk, att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

7. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv (kr)

Produktionskostnad	12 100 000 kr
Föreningsbildning	150 000 kr
Lagfart, pantbrev	117 750 kr

Summa anskaffningskostnad 12 367 750 kr

8. Finansieringsplan

Föreningen lån: 3 300 000:- i Danska Bank med bindningstid 2018-12-31.

Föreningens lån löper med ränta 1,962 %.

Medlemmarnas insats vid förvärv 9 067 750 kr

Finansiering av anskaffningskostnaden 12 367 750 kr

9. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kr

Räntekostnader, 1,962 % på 3 300 000:- 64 746:-

Byggnadens bokförda värde 12,1 mkr avskrivs
på 100 år. I enlighet med §12 i föreningens
stadgar utnyttjar föreningen möjligheten att
inte ta med avskrivningarna i årsavgiften. Detta
gäller dock inte ett belopp motsvarande 0,5 %
av banklånet, motsvarande 16 500:-

Driftskostnader 75 000:-

Administration	15 000:-
Fastighetsskötsel	10 000:-
Löpande underhåll	10 000:-
Renhållning	10 000:-
Fastighetsel	5 000:-
Försäkringar	10 000:-
Övrigt	15 000:-

Skatter (fastighetsavgift) 0

Amortering (lånet är amorteringsfritt) 0

Enligt § 16 i föreningens stadgar ska en fond för yttre
Underhåll bildas. Avsättningar till denna skall ske enligt
Upprättad underhållsplan. Styrelsen har beslutat
Att till denna fond årligen avsätta 80 SEK / kvm 24 320:-

Summa kostnader 180 566:-

10. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som beskrivs i § 4 i föreningens stadgar ska föreningens löpande kostnader, amorteringar, samt avsättning till fond för yttre underhåll täckas av årsavgifter.

Årsavgifter	180 566:-
<i>Summa intäkter</i>	<i>180 566:-</i>

11. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	40 683:-
Belåning per kvm år 1	10 855:-
Insats per kvm	29 828:-
Driftskostnad per kvm	247:-
Årsavgift per kvm	594:-

12. Lägenhetsbeskrivning

Lägenhet nr	Area, kvm	Andelstal	Insats, kr	Årsavgift, kr
1	135,5	44,5724	4 041 711	80 483
2	135,5	44,5724	4 041 711	80 483
3	33	10,8552	984 328	19 601
	304	100	9 067 750	180 566

13. Underhållsbehov

Med hänsyn till att byggnaderna är i nyskick har underhållsbehovet de närmaste 10 åren bedömts vara marginellt.

14. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet

Enligt § 4 i föreningens stadgar ska för respektive bostadsrätt erläggas en årsavgift till täckande av föreningens kostnader, amorteringar på föreningens lån, samt avsättningar till Fond för yttre underhåll. Årsavgiften skall beräknas efter bostadsrättens yta i förhållande till fastighetens sammanlagda yta (andelstalet). För 2017 har föreningens behov av årsavgifter beräknats till 180 566:-.

Uppskattade kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften

	Area, kvm	kostnad/år kr	Kostn/mån kr
Vatten och avlopp	135,5/33	4 260/1 260	355/105
Värme, tappvarmvatten	135,5/33	8 520/2 520	710/210
Fiber, TV och telefon	135,5/33	1 260/1 260	105/105
<i>Summa</i>		<i>14 040/5 072</i>	<i>1 170/420</i>

Styrelsen har bedömt det som rimligt att som bas för avskrivningarna utgå ifrån byggnadsvärdet (12 100 000) och en avskrivningstid om 100 år, vilket ger en årlig avskrivning om 121 000 :- . I enlighet med § 4 i föreningens stadgar utnyttjar föreningen möjligheten att inte ta med avskrivningarna i årsavgiften. Detta gäller dock inte ett belopp motsvarande 0,5 % av banklånet, motsvarande 16 500:- per år, som ingår i årsavgiften som en reservation för eventuella amorteringar. Eftersom hela avskrivningen inte ingår i årsavgiften uppkommer ett negativt årsresultat. Detta påverkar dock inte föreningens likviditet.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

15. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys

Se bilaga.

Stockholm den 12 september 2017

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Komministern 4

Hans Adauktusson

Gunnar Ericsson

Charlotte Molin