



Ekonomisk plan för:

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STYRMANNEN 49

Kallkärrsvägen 72-76 • Huddinge kommun

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Styrmannen 49 med biträde av Ombildningskonsulten under andra kvartalet 2016.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Förvärv av fast egendom	3
Entreprenad.....	4
Försäkring	4
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	4
Taxeringsvärde	4
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5
Tomt och läge	5
Fakta om fastigheterna.....	5
Gemensamma utrymmen och anordningar.....	5
Kortfattad byggnadsbeskrivning	6
Kortfattad lägenhetsbeskrivning.....	6
Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov	6
3. FÖRVÄRVSKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN	7
Förvärvskostnad	7
Finansieringsplan	7
Övriga upplysningar förvärvskostnaden och finansieringsplanen	7
4. FÖRENINGENS KALKYL MED PROGNOSE	8
Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen	8
Eventuell ökad belåning	9
Avskrivningar	9
5. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS.....	9
6. LÄGENHETSFÖRTECKNING	10
Nyckeltalsberäkningar	11
Lokaler och garage	11

Kontaktuppgifter:

Ombildningskonsulten

Box 3309

103 66 Stockholm

Tel. 08 – 400 268 50

info@ombildningskonsulten.se

Brf Styrmannen 49

org: nr 769629-0696

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Styrmannen 49 (org: nr 769629-0696) som registrerades 2014-11-07 i Stockholms län, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadsrätt eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga kostnaden och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och insatser i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningens fastighet heter Huddinge Styrmannen 36. Fastigheten kommer att innehålla totalt 50 lägenheter, 1 lokal och 41 garage-/parkeringsplatser vilka är under uppförande från andra kvartalet 2016.

Förvärv av fast egendom

Föreningen förvärvade fastigheten under första halvåret 2016 genom förvärv av aktiebolaget Snättringe Bostadsutveckling AB (org.nr 556943-7303) som är ett helägt dotterbolag till IPBH Holding AB (556964-7299)

Köpeskillingen för aktiebolaget kommer att motsvara summan av bolagets egna kapital på tillträdesdagen och övervärdet på fastigheten, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och bokfört värde på fastigheten.

Aktiebolaget äger som sin enda tillgång fastigheten Huddinge Styrmannen 36. Fastigheten kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen varefter bolaget kommer att likvideras. Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från fastighetsägaren.

"Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst."

Entreprenad

Vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande inleds projektering och uppförande av ett bostadshus med totalt 49 lägenheter samt lokal och garage på fastigheten. För detta ändamål tecknar föreningen avtal om totalentreprenad.

Försäkring

Under entreprenadtiden hålls fastigheterna försäkrade genom entreprenörens försorg.

Fastigheten kommer från inflyttningsdagen att vara försäkrade till fullvärde.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Upplåtelse av bostadsrätt beräknas ske från andra kvartalet 2016 då denna ekonomiska plan registrerats hos Bolagsverket. Bostäderna kommer i steg ett att upplåtas på Innovation Properties Sverige AB och i steg två att överlåtas till slutkunden. Inflyttning för slutkund beräknas ske under första halvåret 2017.

Taxeringsvärde

Enligt preliminär fastighetstaxering för hyreshus, typkod 320, kommer fastighetens taxeringsvärde att uppgå till 47 522 00 kr (varav byggnad 45 963 000 kr och mark 12 200 kr).

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten ska bebyggas med ett bostadshus i upp till fem våningar, totalt 49 lägenheter fördelade över fyra trapphus. På fastigheten finns även en kommersiell lokal, ett garage med 37 platser samt källarutrymme.

Tomt och läge

Fastigheten ligger i Snättringe, Huddinge, i ett lugnt och naturskönt område. Omkringliggande bebyggelse består i huvudsak av villor samt flerbostadshus.

Fastigheten är belägna några minuters promenad från Stuvsta Centrum. I Stuvsta Centrum finns all tänkbar närservice såsom restaurang, apotek, livsmedelsbutik, frisör m.m. Skola, förskola och idrottsföreningar ligger i fastighetens omedelbara närhet

Kommunikationsläget är mycket gott med bussar några hundra meter från fastigheten. Från Stuvsta Centrum når man övriga delar av länet via pendeltåg, restiden till Stockholms centralstation är ca 25 minuter.

Fakta om fastigheterna

Fastighetsbeteckningar	Huddinge Styrmannen 36
Adresser	Kallkärrsvägen 72-76, 141 41 Huddinge
Upplåtelseform	Äganderätt
Planbestämmelser	Detaljplan: 2013-12-09 Akt 0126K-15884
Servitut (last)	Vatten & Avlopp, ledningsrätt, Akt 0126K-11165.1
Tomtareal	2 668 kvm
Area:	Bostadsyta: 3431 kvm, Lokalyta 106 kvm
Lägenheter	49 st
Byggnadsutformning	1 st huskropp med upp till fem våningar. 3 trapphus
Byggnadsår	2016/17
Försäkring	Fullvärde
Typkod	320

Gemensamma utrymmen och anordningar

Kommunalt vatten/ avlopp	Hanteras av Föreningen
Uppvärmning	Fjärrvärme med värmeåtervinning
El	3-fas el, gemensam el-central
Ventilation	Mekanisk frånluft
Sophantering	Gemensamma utvändiga behållare
Utvändig mark	Gräsmatta, naturmark, grusade gångar, planteringar

Hiss 3 st linhissar för upp till åtta personer

Bastu

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Platta på mark med underliggande cellplastisolering
Stomme och ytterväggar	Lättbetong.
Bjälklag	Konstruktionsbetong
Yttertak	Asfaltinpregnerad papp
Fasad	Putsade vita fasader
Fönster	3-glas isolerfönster med utvändig aluminiumbeklädnad
Dörrar	Allmänna dörrar i metall, lägenhetsdörrar av trä sk säkerhetstyp.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade
Invändiga tak	Målade
Golv	Klinker i hall och våtutrymmen. Ekparkett i övriga rum.
Köksinredning	HTH, skåpsinredning från byggnadsåret. Grundutförande inkluderar; varmluftsugn, induktionshäll, kyl/frys, mikrovågsugn, diskmaskin, kolfilterfläkt.
Badrum & wc	Helkaklade badrum med wc, tvättställskommod, blandare, dusch/badkar, handdukstork, tvättmaskin, torktumlare

Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov

Byggnader kommer att nyproduceras och färdigställas under 2016/17 med hög standard. Inget underhållsbehov, utöver normalt löpande underhåll, bedöms föreligga under kommande tioårsperiod.

För framtida periodiskt fastighetsunderhåll gör bostadsrättsföreningen en årlig avsättning om 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Avsättningen för föreningens första verksamhetsår beräknas bli ca 142 000 kr.

På längre sikt ska styrelsen upprätta en underhållsplan för att säkerställa fastighetens underhållsbehov.

För det inre underhållet i lägenheterna liksom för uteplatser ansvarar lägenhetsinnehavarna själva.

Som komplement till denna ekonomiska plan tillhandahåller mäklare fullständig materialbeskrivning samt beskrivning av fastighetens exteriör.

3. FÖRVÄRVSKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN

Förvärvet är baserat på att 100.0% av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt. Samtliga lägenheter kommer att upplåtas på Innovation Properties Sverige AB, som därmed garanterar att anslutningsgraden blir 100 %, för att därefter överlåtas på slutkunden.

Om entreprenadkostnad eller projektkostnader skulle överstiga nedan angivna belopp kommer köpeskillingen för aktierna att reduceras i motsvarande mån.

Nedan angiven totalsumma avser den slutliga kostnaden för föreningen.

Förvärvskostnad

Fastigheter, aktier, byggentreprenad samt projektkostnader ¹⁾	212,193,500 kr
Kassa/dispositionsfond	250,000 kr
Slutlig kostnad:	212,443,500 kr

- 1) Anskaffningskostnaden är huvudsakligen fördelad på Byggentreprenad (96,046,750 kr), Fastighetsförvärv via bolag (90,000,000 kr) och projektkostnader (26,146,750 kr) innefattandes bland annat lagfart, pantbrev, konsultarvode, försäkringar och garantier, bygglovs-kostnader, gatuanslutningar. Skulle någon av kostnadsposterna förändras under processen justeras köpeskillingen för aktierna i motsvarande mån. Den slutliga kostnaden är därmed känd och kommer inte att överstiga 212,443,500 kr.

Finansieringsplan

Finansiering	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering
Banklån (3 år)	17,347,605 kr	1.40%	242,866 kr	173,476 kr
Banklån (5 år)	17,347,605 kr	1.70%	294,909 kr	173,476 kr
Banklån (7 år)	17,873,290 kr	2.20%	393,212 kr	178,733 kr
Summa banklån	52,568,500 kr	1.77%	930,988 kr	525,685 kr
Medlemsinsatser	159,875,000 kr			
Summa finansiering	212,443,500 kr			

Övriga upplysningar förvärvskostnaden och finansieringsplanen

Bindningstiden för föreningens lån kommer att mixas maximalt till den angivna genomsnittsräntan. Vid nuvarande ränteläge motsvarar det en genomsnittlig bindningstid för föreningens lån om ca 5 år. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt.

Kostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 2,792,964 kr

4. FÖRENINGENS KALKYL MED PROGNOSE

ÅR	1	2	3	4	5	6	11
ÅRLIGA KOSTNADER	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Totalt lånebelopp	52 568 500	52 042 815	51 517 130	50 991 445	50 465 760	49 940 075	47 311 650
Kapitalkostnader							
Räntekost. föreningslån	930 988	921 678	912 368	903 058	893 749	884 439	837 889
Amortering	525 685	525 685	525 685	525 685	525 685	525 685	525 685
Avskrivning	1 670 000	1 670 000	1 670 000	1 670 000	1 670 000	1 670 000	1 670 000
Summa kap-kost.	3 126 673	3 117 363	3 108 053	3 098 743	3 089 434	3 080 124	3 033 574
Driftskostnader							
Administration	120 000	122 400	124 848	127 345	129 892	132 490	146 279
Försäkring	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	48 760
Värme	300 000	306 000	312 120	318 362	324 730	331 224	365 698
Fastighets-el	170 000	173 400	176 868	180 405	184 013	187 694	207 229
V/A	120 000	122 400	124 848	127 345	129 892	132 490	146 279
Skötsel	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Mediaförbrukning	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Renhållning	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Städning	80 000	81 600	83 232	84 897	86 595	88 326	97 520
Övrigt	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	73 140
Summa driftskost.	1 140 000	1 162 800	1 186 056	1 209 777	1 233 973	1 258 652	1 389 654
Övriga kostnader							
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift/-skatt	0	0	0	0	0	0	0
Avsättning yttre underhåll	142 566	145 417	148 326	151 292	154 318	157 404	173 787
Summa övr. kost.	142 566	145 417	148 326	151 292	154 318	157 404	173 787
Återföring ej likviditetspåverkande post	-1 670 000	-1 670 000	-1 670 000	-1 670 000	-1 670 000	-1 670 000	-1 670 000
TOT. KOSTNADER	2 739 239	2 755 581	2 772 435	2 789 813	2 807 724	2 826 180	2 927 015
ÅRLIGA INTÄKTER							
Lokaler ²⁾	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
P-plats-garage	437 400	446 148	455 071	464 172	473 456	482 925	533 188
Delsumma intäkter	537 400	548 148	559 111	570 293	581 699	593 333	655 088
Nettoavgifter bostadsrätter	2 201 839	2 207 433	2 213 324	2 219 520	2 226 025	2 232 847	2 271 928
TOT. NETTOINTÄKTER	2 739 239	2 755 581	2 772 435	2 789 813	2 807 724	2 826 180	2 927 015
Nettoårsavgift kr/kvm/år	642	643	645	647	649	651	652

¹⁾ Enligt regler vid nyproduktion av fastigheter är fastigheterna befriade från fastighetsavgift i 15 år.

²⁾ Säljaren garanterar hyresintäkten från lokalen under föreningens första verksamhetsår.

Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Antagen genomsnittsränta enligt bankoffert. Kredittiden för föreningens lån är lika med villkorstiden. Inflationsantagande: 2 % Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

Föreningen kan komma att göra amorteringar utöver plan då det uppstår överskott i föreningens löpande ekonomi. I den händelse räntekostnaderna kan komma att öka i framtiden kan den löpande amorteringen minskas i motsvarande mån.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Eventuell ökad belåning

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning under prognostiden (10 år) innebär en ökad belåning med 1 000 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 45 kr/mån för en genomsnittslägenhet (70 kvm).

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K2. Föreningens bedöms göra en redovisningsmässig linjär avskrivning om ca 1 % på fastighetens bokförda värde årligen. Det bokförda värdet bygger på vissa antaganden och kan komma att ändras för att motsvara rekommendationer från exempelvis Bokföringsnämnden.

Bokfört värde fastighet, ca	Avskrivning 1%, ca		Redovisningsmässig kostnad kr/kvm/år				
167 000 000 kr	1 670 000 kr		486 kr				
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Ack. redovisningsmässigt underskott	-1670000	-3340000	-5010000	-6680000	-8350000	-10020000	-18370000

5. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindningstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2027
Beräknad nivå på nettoavgift	2 201 839	2 207 433	2 213 324	2 219 520	2 226 025	2 232 847	2 271 928
Nödvändig avgiftsnivå vid ränta							
+1%	2 727 524	2 727 861	2 728 495	2 729 434	2 730 683	2 732 248	2 745 044
+2%	3 253 209	3 248 289	3 243 667	3 239 349	3 235 340	3 231 649	3 218 161
-1%	1 676 154	1 687 004	1 698 153	1 709 605	1 721 368	1 733 446	1 798 811
Nödvändig avgiftsnivå vid inflation							
1%	2 214 665	2 220 515	2 226 668	2 233 130	2 239 908	2 247 008	2 287 562
2%	2 227 490	2 233 597	2 240 012	2 246 741	2 253 791	2 261 168	2 303 196
-1%	2 189 013	2 194 350	2 199 980	2 205 909	2 212 142	2 218 687	2 256 293

6. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Årsavgifterna fördelas enligt lägenheternas andelstal.

Alla boende ska, utöver avgift till föreningen individuellt bekosta hushållsel samt tillse att bostaden omfattas av hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

ID							
Lgh	Våning	Typ	Yta	Insats	Andelstal	Månads-avgift	Års-avgift
A1001	Entréplan	2 rok	47 m ²	2 550 000 kr	1,459%	2 678 kr	32 135 kr
A1003	Entréplan	3 rok	75 m ²	3 300 000 kr	2,167%	3 975 kr	47 704 kr
A1004	Entréplan	2 rok	49 m ²	2 550 000 kr	1,510%	2 771 kr	33 247 kr
B1001	Entréplan	2 rok	47 m ²	2 500 000 kr	1,459%	2 678 kr	32 135 kr
B1002	Entréplan	4 rok	91 m ²	3 825 000 kr	2,571%	4 717 kr	56 601 kr
B1003	Entréplan	3 rok	75 m ²	3 300 000 kr	2,167%	3 975 kr	47 704 kr
B1004	Entréplan	2 rok	49 m ²	2 550 000 kr	1,510%	2 771 kr	33 247 kr
C1001	Entréplan	2 rok	45 m ²	2 450 000 kr	1,409%	2 585 kr	31 023 kr
C1002	Entréplan	3 rok	77 m ²	3 350 000 kr	2,217%	4 068 kr	48 817 kr
C1003	Entréplan	4 rok	90 m ²	3 800 000 kr	2,545%	4 670 kr	56 045 kr
C1004	Entréplan	2 rok	49 m ²	2 550 000 kr	1,510%	2 771 kr	33 247 kr
A1101	Våning 2	3 rok	75 m ²	3 300 000 kr	2,167%	3 975 kr	47 704 kr
A1102	Våning 2	2 rok	49 m ²	2 550 000 kr	1,510%	2 771 kr	33 247 kr
A1103	Våning 2	3 rok	67 m ²	3 000 000 kr	1,965%	3 605 kr	43 256 kr
A1104	Våning 2	5 rok	106 m ²	4 200 000 kr	2,949%	5 412 kr	64 942 kr
B1101	Våning 2	3 rok	75 m ²	3 300 000 kr	2,167%	3 975 kr	47 704 kr
B1102	Våning 2	2 rok	48 m ²	2 525 000 kr	1,485%	2 724 kr	32 691 kr
B1103	Våning 2	3 rok	67 m ²	3 000 000 kr	1,965%	3 605 kr	43 256 kr
B1104	Våning 2	4 rok	90 m ²	3 800 000 kr	2,545%	4 670 kr	56 045 kr
C1101	Våning 2	4 rok	90 m ²	3 800 000 kr	2,545%	4 670 kr	56 045 kr
C1102	Våning 2	2 rok	49 m ²	2 550 000 kr	1,510%	2 771 kr	33 247 kr
C1103	Våning 2	3 rok	66 m ²	2 975 000 kr	1,939%	3 558 kr	42 700 kr
C1104	Våning 2	3 rok	77 m ²	3 350 000 kr	2,217%	4 068 kr	48 817 kr
A1201	Våning 3	3 rok	75 m ²	3 400 000 kr	2,167%	3 975 kr	47 704 kr
A1202	Våning 3	2 rok	49 m ²	2 650 000 kr	1,510%	2 771 kr	33 247 kr
A1203	Våning 3	3 rok	67 m ²	3 100 000 kr	1,965%	3 605 kr	43 256 kr
A1204	Våning 3	5 rok	106 m ²	4 300 000 kr	2,949%	5 412 kr	64 942 kr
B1201	Våning 3	3 rok	75 m ²	3 400 000 kr	2,167%	3 975 kr	47 704 kr
B1202	Våning 3	2 rok	48 m ²	2 625 000 kr	1,485%	2 724 kr	32 691 kr
B1203	Våning 3	3 rok	67 m ²	3 100 000 kr	1,965%	3 605 kr	43 256 kr
B1204	Våning 3	4 rok	90 m ²	3 900 000 kr	2,545%	4 670 kr	56 045 kr
C1201	Våning 3	4 rok	90 m ²	3 900 000 kr	2,545%	4 670 kr	56 045 kr
C1202	Våning 3	2 rok	49 m ²	2 650 000 kr	1,510%	2 771 kr	33 247 kr
C1203	Våning 3	3 rok	66 m ²	3 075 000 kr	1,939%	3 558 kr	42 700 kr
C1204	Våning 3	3 rok	77 m ²	3 450 000 kr	2,217%	4 068 kr	48 817 kr
A1301	Våning 4	3 rok	75 m ²	3 500 000 kr	2,167%	3 975 kr	47 704 kr
A1302	Våning 4	2 rok	49 m ²	2 750 000 kr	1,510%	2 771 kr	33 247 kr
A1303	Våning 4	3 rok	67 m ²	3 200 000 kr	1,965%	3 605 kr	43 256 kr
A1304	Våning 4	5 rok	106 m ²	4 400 000 kr	2,949%	5 412 kr	64 942 kr
B1301	Våning 4	3 rok	75 m ²	3 500 000 kr	2,167%	3 975 kr	47 704 kr
B1302	Våning 4	2 rok	48 m ²	2 725 000 kr	1,485%	2 724 kr	32 691 kr
B1303	Våning 4	3 rok	67 m ²	3 200 000 kr	1,965%	3 605 kr	43 256 kr
B1304	Våning 4	4 rok	90 m ²	4 000 000 kr	2,545%	4 670 kr	56 045 kr
C1302	Våning 4	2 rok	49 m ²	2 750 000 kr	1,510%	2 771 kr	33 247 kr
C1303	Våning 4	3 rok	66 m ²	3 175 000 kr	1,939%	3 558 kr	42 700 kr
C1304	Våning 4	3 rok	77 m ²	3 550 000 kr	2,217%	4 068 kr	48 817 kr
B1401	Våning 5	5 rok	111 m ²	5 000 000 kr	3,076%	5 644 kr	67 723 kr
B1402	Våning 5	2 rok	50 m ²	3 000 000 kr	1,535%	2 817 kr	33 803 kr
B1403	Våning 5	4 rok	89 m ²	4 500 000 kr	2,520%	4 624 kr	55 489 kr
			3 431 m ²	159 875 000 kr	100,000%	183 487 kr	2 201 837 kr

Nyckeltalsberäkningar

Genomsnittslägenhet 70 kvm	
Föreningens belåning per kvm år 1	14,862 kr
Föreningens Driftskostnad/kvm år 1	322 kr
Föreningens nettoavgift per kvm år 1	642 kr
Insats per kvm år 1	46,597 kr

Fastigheten ansluts till Telias öppna fibernät. Vardera bostadsrättsinnehavare kan teckna individuellt abonnemang.

Lokaler och garage

Inom föreningens fastighet finns en lokal om 106 kvm vilken bedöms generera en årlig hyresintäkt om 106 000 kr. Lokalens inre underhållsansvar liksom uppvärmningskostnader åligger hyresgästen.

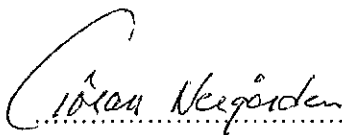
Till fastigheten hör ett garage med 36 platser. Hyran per garageplats är 950 kr per månad och genererar en årlig intäkt om 410 400 kr. Det finns fem parkeringsplatser med en månadshyra om 450 kr vilket ger en årlig hyresintäkt om 27 000 kr.

7. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

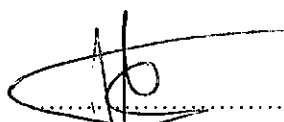
- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt eventuell amortering och avsättning till fonder.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten samt kapitalkostnaderna skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna i framtiden.
- Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel och värme samt kostnad för bredband.
- Bostadsrättsinnehavare ansvarar själva för mark/uteplats i anslutning till respektive lägenhet.
- Efter att inflyttning skett i lägenheterna ska bostadsrättsinnehavarna hålla bostaden tillgänglig för eventuella efterarbeten enligt besiktningsprotokoll
- Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar

Huddinge, datum: 21 / 3 - 2016

Brf Styrmannen 49


.....
Göran Nergården


.....
Johan Bondebjer


.....
Kristian Wahlberg

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Styrmannen 49, daterad 2016-03-22, org. nr 769629-0696, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

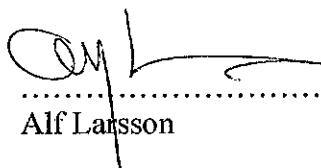
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2016-03-29



Ole Lien



Alf Larsson

(Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:

Stadgar och registreringsbevis
 Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
 Plan- och fasadritningar samt situationsplan
 Tomtkarta
 Aktieöverlåtelseavtal med bilagor 2016-03-08
 Köpebrev 2016-03-09
 Anbud ekonomisk förvaltning SBC 2016-09-16
 Bankoffert Handelsbanken 2016-02-22
 Bygglov
 Beräkning av energiprestanda Amhold 2015-10-20
 Totalentreprenadkontrakt 2015-10-23
 Projektbrochyr innehållande bl.a. bofakta
 Beräkning taxeringsvärde
 Garanti och utfästelse avseende slutlig anskaffningskostnad och ev. osålda bostadsrätter 2016-03-23