

Bostadsrättsförening Prästgårdsgången
Trosa kommun

EKONOMISK PLAN

September 2016

16
10/2
22

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsförening Prästgårdsgången
org.nr. 769630-3465

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
- B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN
- C. TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING
- D. FÖRSÄKRING OCH GARANTIER
- E. TAXERINGSVÄRDE
- F. ANSKAFFNINGSKOSTNAD
- G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER
 - 1. Finansiella kostnader
 - 2. Driftskostnader
 - 3. Fastighetsavgift/fastighetsskatt
 - 4. Fondavsättningar och avskrivningar
- H. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER
- I. BOSTADSFÖRTECKNING
- J. NYCKELTAL
- K. EKONOMISK PROGNOSE
- L. KÄNSLIGHETSANALYS
- M. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Till Ekonomisk Plan bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsförening Prästgårdsgången med org.nr. 769630-3465, registrerad hos Bolagsverket 2015-07-23, har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i direkt anslutning till upplåten bostad.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) upprättades en kostnadskalkyl 2015-09-28 av bostadsrättsföreningens styrelse. Samma dag intygsgavs kostnadskalkylen. I samband med byggnation har styrelsen nu upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheterna Trosa Pastorn 1, Trosa Klockaren 1 och Trosa Kantorn 1 genom att först förvärva samtliga aktier i ett bolag vars enda tillgång är ovan nämnda fastigheter. Fastigheterna har genom ett transportköp överförts till bostadsrättsföreningen direkt efter förvärvet. Bostadsrättsföreningen äger således fastigheterna med lagfart efter genomförd transaktion. På fastigheterna uppförs fem stycken flerbostadshus i två våningar, totalt innehållandes 20 lägenheter.

Bygglov för projektet erhöles 2015-11-30 och byggstarten ägde rum i januari 2016. Byggprojektet genomförs med FB Produktion AB som totalentreprenör och RO-Gruppen Koncept AB som underentreprenör.

Samtliga lägenheter är per dagens datum sålda med bindande förhandsavtal. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i oktober 2016 och inflyttning beräknas ske 2 december 2016.

Beräkning av föreningens årliga kostnader är gjorda i september 2016.



B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Beteckning: Trosa Pastorn 1, Trosa Klockaren 1 samt Trosa Kantorn 1.
Areal: Totalt 4 492 kvm
Adress: Prästgårdsgången 3 A-D, 4 A-D, 5 A-D, 6 A-D, 7 A-D
Kommun: 619 33 Trosa

BYGGNADER

Byggnadstyp: Fem stycken flerbostadshus i två plan. Till föreningen tillhör 5 stycken utvändiga kallförråd, ett miljöhus samt ett miljöhus/UC
Byggnadsår: 2016
Bostäder: 10 st lägenheter 3 RoK, BOA 71 kvm
10 st lägenheter 4 RoK, BOA 82 kvm
Totalt 20 lägenheter, BOA totalt 1530 kvm.
Omfattning av mark ingår i upplåtelse av bostadsrätter på bottenvåning vilket framgår av bilaga till upplåtelseavtalet.
Parkering: 27 parkeringar inklusive besök/handikapp-plats. Parkeringsplatserna hyrs ut med separat hyresavtal.
Servitut: Fastigheterna är inte belastad med kända servitut.

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp: Fastigheterna är ansluten till det kommunala VA-nätet.
Uppvärmning: Fastigheterna är ansluten till fjärrvärmenätet via en gemensam undercentral för hela området. Lägenheterna har radiatorer och lägenhetsbaserade till- och frånluftsaggregat med värmeåtervinning placerade i spiskåpa.
El: Fastigheterna är ansluten till det allmänna elnätet. Individuell elmätare för varje hushåll finns placerad i fasadmätarskåp utanför varje gavel. Ett av skåpen innehåller dessutom mätare för fastighetsel. El- och mediacentral är placerad i lägenheternas hall.
Ventilation: Lägenhetsaggregat med mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning.
TV/Tele/Data: Lägenheterna är ansluta till bredbandsnät vilket förutom bredbandsaccess innefattar digital-TV och bredbandstelefoni. Kostnaden för grundutbudet i digital-TV och bredbandsaccessen ingår i årsavgiften, därutöver kan respektive lägenhetsinnehavare beställa ett utökat abonnemang.
Soppantering: Ett miljöhus med sorteringsmöjligheter av de vanligaste fraktioner finns tillgängligt samt ett mindre sophus med endast hushållsavfall.
Gård: Gården består av asfalterade ytor, gröna ytor, träd och rabatter/häckar.

Byggnadsbeskrivning:

Grundläggning:	Platta på mark.
Antal våningar:	2 samt kallvind tillgänglig via inspektionslucka i lägenheter på övre plan.
Stomme:	Trästomme.
Fasader:	Liggande träpanel av gran.
Yttertak:	Takpannor av betong.
Bjälklag:	Mellanbjälklag i betong, vindsbjälklag i trä.
Lägenhetsskiljande vägg:	Träregelvägg.
Lägenhetsdörrar:	Vitmålade dörrar i trä och glas.
Trappa till övre plan:	Utanpåliggande lackad ståltrappa med gallerdurkssteg.
Balkonger:	Entrébalkonger och loftgångar av tryckimpregnerat virke med lackade räcken i stål
Fönster:	3-glas isolerruta. Sidohängda, utåtgående med träkarmar.
Brandskydd:	Brandvarnare monteras i varje lägenhet.

Förråd och miljöhus är byggda med trästomme på platta på mark.

Lägenhetsbeskrivning:

Entreutrymme/hall:	Parkett, hatthylla, målade väggar och tak samt en garderob.
Kök/matplats:	Parkett, spis och ugn, kyl och frysskåp, diskmaskin, köksfläkt, skåp, målade/fanerade luckor. Belysning och stänkskydd av kakel ovan bänkskivor. Målade väggar.
WC/dusch/tvätt:	Kakel/klinker på golv och vägg, duschvägg (eller badkar som tillval), tvättställ, spegelskåp, kommod, torktumlare, tvättmaskin, WC-stol, komfortgolvvärme, handdukstork, diverse krokar och beslag.
Extra WC (tillval i 4 RoK):	Klinker på golv, målade väggar, golvmonterade WC-stol, handfat på konsoler, spegelskåp, toalettpappershållare samt handdukskrok.
Övriga rum:	Parkett, målade väggar. Garderober, linneskåp samt ett städskåp per lägenhet.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivning finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING

Tid för inflyttning är beräknad till den 2 december 2016.

Upplåtelseavtal träffas omedelbart efter att Bolagsverket registrerat föreningens ekonomiska plan, vilket beräknas ske i oktober 2016.

D. FÖRSÄKRING OCH GARANTIER

FULLVÄRDESFÖRSÄKRING

Avtal är tecknad hos Länsförsäkringar Sörmland avseende en fullvärdesförsäkring för fastigheten och bostadstillägg för föreningens medlemmar.

GARANTIER

De garantier som FB Produktion AB:s underentreprenör RO-Gruppen Koncept AB ställer för entreprenaden övertas av föreningen med befriande verkan.

E. TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärde mark för Kantorn 1, Klockaren 1 och Pastorn 1 har fastställts av skatteverket.

Taxeringsvärde för hus är fortfarande en preliminär beräkning. Taxeringsvärdet för hus beslutas under 2017.

Preliminärt taxeringsvärde avseende mark och byggnad för:

Mark	4 760 000	Kr
Bostäder	16 200 000	Kr
Summa taxeringsvärde	20 960 000	Kr

F. ANSKAFFNINGSKOSTNAD

KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV AV FASTIGHETEN

Anskaffningskostnad för aktier/fastighet inklusive stämpelavgifter och entreprenadkostnad för byggnation av föreningens hus och markanläggningar. Kostnaden hanteras genom en tilläggsköpeskilling till det bolagsförvärv som föreningen gjort enligt ovan.

Slutlig anskaffningskostnad **55 400 000 Kr**

FINANSIERINGSPLAN

Banklån	19 000 000	Kr
Insatser	36 400 000	Kr
Summa finansiering	55 400 000	Kr

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

1. Finansiella kostnader

Bindningstid	Belopp Kronor	Ränta %	Räntekostnader	Amortering Kronor	Summa Kronor
2018-06-30	6 500 000	1,61%	104 650	16 500	123 500
2019-06-30	6 500 000	1,51%	98 150	16 500	114 400
2021-06-30	6 000 000	1,65%	99 000	16 500	138 000
Summa år 1	19 000 000	1,59%	301 800	47 500	349 900

Säkerhet för banklån utgörs av pantbrev i fastigheten. Föreningen har bundit räntan till Handelsbanken till en lägre nivå och andra tider än tidigare uppgivet i Kostnads kalkyl. Amortering sker med 0,25 % årligen. Ändras lånevillkoren påverkas räntekostnad och eventuell amortering i motsvarande grad.

Summa kapitalkostnad **349 900 Kr**

2. Driftskostnader

Bedömda driftskostnader år 1

Kostnad	Kronor	Kr / kvm
El	23 000	15
Fjärrvärme	90 000	59
Vatten och avlopp	100 000	65
Sopor	34 963	23
Snöröjning och jour	10 000	7
Reparationer	15 000	10
Försäkringspremier	35 503	23
TV/Bredband	75 360	49
Ekonomisk och teknisk förvaltning	79 975	52
Styrelsearvoden och revision	25 000	16
Övrigt	16 600	11
Summa	505 401	330

Driftkostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre. Driftkostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

Föreningens driftkostnader inkluderar bland annat fastighetsel för gemensamma ytor, uppvärmning, vatten och avlopp, sophämtning, bredband och TV, ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsförsäkring inklusive så kallat bostadsrättstillägg.

UPPVÄRMNING OCH EL

Lägenheterna värms upp med fjärrvärme och med lägenhetsbaserade till- och frånluftsaggregat. Uppvärmning med fjärrvärme ingår i ovan bedömda årskostnad, men varje bostadsrättshavare har eget abonnemang för egen förbrukad el (så kallad hushållsel). Drift av lägenhetsaggregatet belastar varje lägenhets hushållsel. Elförsörjning för respektive hushåll vid inflyttning ombesörjs via Vattenfalls anvisningsavtal.

Energiförbrukning för fastigheterna är beräknad till 69 kWh / kvm varav 67 kWh / kvm är fjärrvärme.

TV/BREDBAND

Föreningen tillhandahåller bredbandsuppkoppling jämte basutbud av TV. Bostadsrättshavaren tecknar eget abonnemang avseende telefonabonnemang, snabbare bredbandsuppkoppling, ytterligare kanaler och andra tilläggstjänster. Bredbandsbolaget är leverantör av ovanstående tjänster.

VATTEN OCH AVLOPP

Föreningen bär driftkostnaderna ovan samt avgifterna för vatten och avlopp.

3. Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Nyproducerade bostäder (tillämpas på byggnader med värdeår 2012 eller senare) är befriade från fastighetsavgift de 15 första åren. Efter genomförd fastighetstaxering beräknas föreningens byggnader få värdeår 2017 eller senare.

4. Fondavsättningar och avskrivningar

FONDAVSÄTTNINGAR

Avsättning till yttre underhållsfond skall enligt föreningens stadgar ske enligt underhållsplan. Eftersom byggnaden på fastigheten är nyproducerad förväntas förutom löpnade åtgärder inget yttre underhåll uppstå inom de närmaste 11 åren. I avvaktan till att underhållsplan har upprättats görs en schablonmässig avsättning till underhållsfond om 30 kr per kvm BOA.

Fondavsättning	45 900	Kr
----------------	--------	----

AVSKRIVNINGAR

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar på byggnaden påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditet varför dessa ej har tagits upp som en kostnad i denna ekonomiska plan. Föreningen avser att skriva av fastigheten linjärt över 100 år. Härvid kommer föreningen att uppvisa ett bokföringsmässigt underskott, vilket dock ej påverkar föreningens likviditet eller betalningsförmåga.

Avskrivning	429 000	Kr
-------------	---------	----

Summa	474 900	Kr
-------	---------	----

SUMMA FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, exklusive avskrivningar	900 601	Kr
---	---------	----

H. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	888 000	Kr
-------------	---------	----

Uthyrning parkeringsplatser	48 000	Kr
-----------------------------	--------	----

Summa intäkter	936 000	Kr
----------------	---------	----

Då avskrivningar ej är en likviditetspåverkande post kommer dessa ej att täckas av föreningens årsavgifter. Detta innebär att föreningen kommer att uppvisa ett negativt resultat.

I. BOSTADSFÖRTECKNING

Lägenhet Nr	Storlek	Plan	Hus	Yta Kvm	Årsavgift Kr / kvm	Kr / år	Andelstal %	Insats Kr
1-1001	3	1	1	71	583	41 400	4,662	1 745 000
2-1001	3	1	2	71	583	41 400	4,662	1 745 000
3-1001	3	1	3	71	583	41 400	4,662	1 745 000
4-1001	3	1	4	71	583	41 400	4,662	1 745 000
5-1001	3	1	5	71	583	41 400	4,662	1 745 000
1-1002	4	1	1	82	578	47 400	5,338	1 895 000
2-1002	4	1	2	82	578	47 400	5,338	1 895 000
3-1002	4	1	3	82	578	47 400	5,338	1 895 000
4-1002	4	1	4	82	578	47 400	5,338	1 895 000
5-1002	4	1	5	82	578	47 400	5,338	1 895 000
1-1101	3	2	1	71	583	41 400	4,662	1 745 000
2-1101	3	2	2	71	583	41 400	4,662	1 745 000
3-1101	3	2	3	71	583	41 400	4,662	1 745 000
4-1101	3	2	4	71	583	41 400	4,662	1 745 000
5-1101	3	2	5	71	583	41 400	4,662	1 745 000
1-1102	4	2	1	82	578	47 400	5,338	1 895 000
2-1102	4	2	2	82	578	47 400	5,338	1 895 000
3-1102	4	2	3	82	578	47 400	5,338	1 895 000
4-1102	4	2	4	82	578	47 400	5,338	1 895 000
5-1102	4	2	5	82	578	47 400	5,338	1 895 000
Summa				1530	580	888 000	100	36 400 000

Avrundning har skett till närmaste hela kvm boarea. Balkong eller markterass ingår ej i underlaget för beräkning av insatsbelopp, andelstal eller månadsavgift.

J. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad	36 209	Kr / kvm
Föreningens lån, år 1	12 418	Kr / kvm
Genomsnittlig insats	23 791	Kr / kvm
Årsavgift, år 1	580	Kr / kvm
Driftskostnader, år 1	330	Kr / kvm

Ovanstående nyckeltal är angivna per kvm bostadsarea upplåten med bostadsrätt.

K. EKONOMISK PROGNO

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor	301 800	301 046	300 291	299 537	298 782	298 028	294 255
Amortering	47 500	47 500	47 500	47 500	47 500	47 500	47 500
Driftkostnader	505 401	515 509	525 819	536 336	547 062	558 004	616 081
Avsättning för underhåll	45 900	46 818	47 754	48 709	49 684	50 677	55 952
Avskrivningar	429 000	429 000	429 000	429 000	429 000	429 000	429 000
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader*	900 601	910 873	921 365	932 082	943 028	954 208	1 013 788
Årsavgifter	888 000	897 312	906 824	916 543	926 470	936 611	990 675
Hysesintäkter parkering	48 000	48 960	49 939	50 938	51 957	52 996	58 512
Ränta, genomsnitt	1,59 %	1,59 %	1,59 %	1,59 %	1,59 %	1,59 %	1,59 %
Inflationsantagande	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %

*Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men ej dess likviditet, varför dessa tagits upp i denna prognos men ej inkluderats i posten Summa kostnader. Föreningen avser att skriva av fastigheten linjärt över 100 år. På motsvarande sätt är amorteringar en post som påverkar föreningens likviditet men ej dess bokföringsmässiga resultat och har således inkluderats i prognosen.

L. KÄNSLIGHETSANALYS

Genomsnittlig årsavgift per kvm om:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	580	586	593	599	606	612	648
Antagen räntenivå + 1%	705	710	716	722	728	735	769
Antagen räntenivå + 2%	829	834	840	846	851	857	890
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå (2%)	580	586	593	599	606	612	648
Antagen inflationsnivå + 1%	580	590	599	609	620	630	689
Antagen inflationsnivå + 2%	580	593	606	620	634	649	733

M.SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

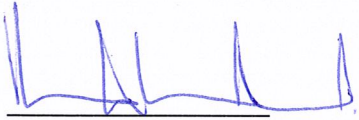
1. Bostadsrättshavaren skall erlægga insats och i förekommande fall upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits eller, vad gäller upplåtelseavgift, som styrelsen annorlunda beslutar.
Överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift, kan i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till bostadens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på bostaden av föreningens löpande kostnader och utgifter samt dess avsättning till fond.
2. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrätternas insatser grundar sig på bostädernas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea samt angiven balkong/terassyta avser area uppmätt på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar ej de fastställda insatserna.
4. Bostadsrättshavarna svarar själva för att hålla egna ytor såsom samtliga inre ytor, eventuell uteplats och altan i ett gott skick.
5. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden av området är avslutat. Bostadsrättshavaren äger ej rätt att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgift på grund av olägenheter av pågående arbeten.
6. Bostadsrättshavare skall utan särskild ersättning hålla bostad tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörs utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
7. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräkningskostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande kända förutsättningar.
8. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.



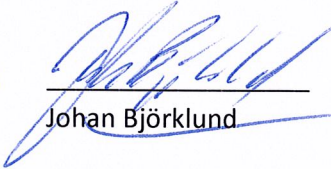
Bostadsrättsförening
Prästgårdsgången

Trosa den 22 september 2016

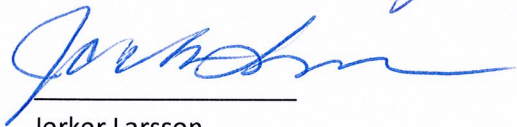
för Bostadsrättsförening Prästgårdsgången



Henrik Lindblad



Johan Björklund



Jerker Larsson



Intyg avseende ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsförening Prästgårdsgången, organisationsnummer 769630-3465, får härmed avge följande intyg.

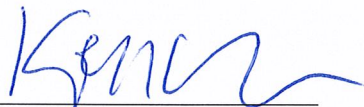
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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

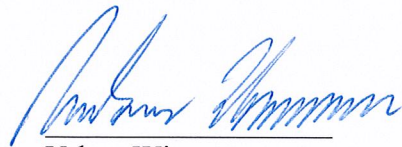
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar och vilar på tillförlitliga grunder.

Vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan har handlingar varit tillgängliga enligt bilaga till detta intyg.

Stockholm 2016-09-22



Kjell Karlsson
Advokat, Delta Advokatbyrå



Urban Wiman
Jur kand

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

Bilaga till granskningsintyg dat 2016-09-22 avseende ekonomisk plan för Brf Prästgårdsgången

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- 1 Registreringsbevis Brf Prästgårdsgången, 2016-09-08
- 2 Stadgar Brf Prästgårdsgången, 2016-09-05
- 3 Registreringsbevis FB Projekt 1 AB 2015-08-24
- 4 Entreprenadkontrakt, 2015-11-06
- 5 Typrumsbeskrivning, rev. 2016-06-01
- 6 Avtal 2016-06-13 om tider för entreprenad
- 7 Bekräftelse, byggnadsbeskrivning, 2016-09-22
- 8 Bygglov, 2015-11-30
- 9 Bygglövsritningar, 2015-10-07
- 10 Startbesked, 2015-11-30, 2016-02-15
- 11 Aktieöverlåtelseavtal, 2015-11-12
- 12 Skuldebrev, föreningslån, 2016-07-05
- 13 Beräkning av taxeringsvärde, 2016-09-22
- 14 Beslut fastighetstaxering, mark, 2016
- 15 Utdrag ut fastighetsregistret, Kantorn 1, Klockaren 1 Pastorn 1, 2016-09-09
- 16 Försäkringsbrev, fastighet, fullvärde 2016-09-16
- 17 Offert, avtal förvaltning, 2016-06-21
- 18 Prislista el, Vattenfall 2016
- 19 Offert fjärrvärme, 2115-08-31
- 20 Vatten och avloppstaxa, Trosa kommun, gällande från och med 2016-01-01
- 21 Prislista 2015, för avfall och källsortering i Trosa kommun
- 22 Utkast, uppkoppling och gruppanslutningsavtal, Bredbandsbolaget
- 23 Energianalys, 2015-12-14
- 24 Sammanställning/beräkning driftskostnader, odaterad

