

2016091403029

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 1

769628-9110

Upplands Väsby kommun

Stockholm 2016-09-06

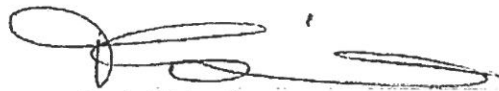
Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 1



Nils Hanson



Lars Mårtensson



Maria Wideroth

Registrerad av Bolagsverket 2016-09-20

2016091403030

Innehållsförteckning		Sid
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	4
4.	Finansieringsplan	5
5.	Beräkning av föreningens årliga kostnader	5
6.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
7.	Lägenhetsförteckning	8
8.	Nyckeltal	8
9.	Ekonomisk prognos	9
10.	Känslighetsanalys	10
11.	Särskilda förhållanden	10

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

2016091403031

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 1 /769628-9110/ som registrerats hos Bolagsverket 2014-10-15 har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Östra Frestaby Hanson AB /559024-3787/ som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Upplands Väsby 1:499 (som är uppdelad på tre markområden). Föreningen har därefter förvärvat fastigheten av sitt dotterbolag till en köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktigt vinst. Dotterbolaget kommer att säljas alternativt likvideras.

På fastigheten har föreningen uppfört 24 friliggande småhus som ska upplåtas med bostadsrätt. Föreningens hus ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket vilket beräknas ske under september månad 2016. Inflyttning beräknas ske fr o m november månad 2016.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Upplands Väsby Frestaby 1:499 (uppdelad på tre markområden).
Adress:	Ekebyvägen 4A-4F Fresta norra allé 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45 Runhällsgatan 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13
Fastighetens areal:	7 332 kvm
Bostadsarea (BOA):	ca 3 034 kvm
Antal bostadslägenheter:	24 st
Byggnadsår:	2017
Husets utformning:	24 friliggande småhus

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas inte av servitut och är inte delägare i någon gemensamhetsanläggning.

Byggnader:

Grundläggning:	Platta på mark.
Antal våningar:	2 plan
Stomme:	Bärande ytterväggar och delvis innerväggar + smide
Fasad:	Liggande träpanel
Bjälklag:	Träreglar och isolering
Yttertak:	Plåt

2016091403032

Fönster:	Isolerglas
Ytterdörr:	Trä
Installationer:	
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet. Varje hus är utrustad med mätare för individuell mätning av drift och förbrukning av vatten och avlopp.
Uppvärmning:	Varje hus är utrustat med en egen frånluftsvärmepump.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning.
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till fibernät.
Soppantering:	Varje hushåll har egna sopkärl.
Lägenhetsbeskrivning:	
Entrérymme/hall:	Klinker i entré och parkett i hallen, målade väggar och tak.
Kök:	Kök med kyl/frys, ugn, fläkt, spishäll och micro.
Badrum:	WC, handfat och dusch/badkar. Kakel på väggar och klinker på golv.
Vardagsrum:	Parkettgolv, målade väggar och tak.
Övriga rum:	Parkettgolv, målade väggar och tak.

Underhållsbehov:

Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-10.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad samt teckna ett kollektivt bostadsrättstillägg.

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Slutlig anskaffningskostnad innefattande bl.a. entreprenadkostnad inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastighet, konsultkostnader samt stämpelavgifter.	126 600 000 kr
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	126 600 000 kr

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån	40 000 000 kr
Insatser	69 280 000 kr
Upplåtelseavgifter	17 320 000 kr
Summa finansiering	126 600 000 kr

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnad och amortering

Föreningen har ingått avtal om kredit med förtida räntebindning till villkor som framgår nedan. Vid upprättandet av föreningens kostnadskalkyl har dock räntekostnaden beräknats utifrån en antagen genomsnittsränta om cirka 2,65 %. Det innebär att föreningen har en räntereserv motsvarande mellanskillnaden som föreningen kan använda till att amortera lånen. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	10 000 000	1 år	0,76%	76 000 kr
Lån 2	15 000 000	5 år	1,84%	276 000 kr
Lån 3	15 000 000	7 år	2,41%	361 500 kr
Summa	40 000 000			713 500 kr

Räntekostnad, år 1	713 500 kr
Räntereserv/extra amortering	331 860 kr

Amortering, år 1	30 640 kr
------------------	-----------

Summa beräknad kapitalkostnad och amortering	1 076 000 kr
---	---------------------

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	75 373 811 kr
Avskrivningsbelopp:	753 738 kr

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftskostnader

Föreningens gemensamma driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning och inkluderar nedan angivna kostnadsposter:

Försäkringspremier	42 000 kr
Ekonomisk förvaltning	27 500 kr
Arvode revision	11 000 kr
Arvode styrelse	10 000 kr
Löpande underhåll	7 500 kr
Summa driftskostnader	98 000 kr

Nedan angivna driftskostnader och åtaganden tillkommer för bostadsrättshavaren. Bostadsrättshavaren ska i tillämpliga fall teckna avtal med leverantör och betalning sker direkt till ifrågavarande leverantör.

- Värme (frånluftsvärmepump), beräknad årlig driftskostnad för el ca 6 500 kr/år.
- Hushållsel, beräknad årlig driftskostnad ca 4 500 kr/år utöver el för drift av frånluftsvärmepump.
- Vatten och avlopp, beräknad årlig driftskostnad ca 3 200 kr/år.
- Sophämtning, beräknad årlig driftskostnad ca 2 500 kr/år.
- TV/bredband/telefoni, beräknad årlig driftskostnad ca 8 400 kr/år.
- Hemförsäkring (bostadsrättstillägg ingår i föreningens försäkring), beräknad årlig driftskostnad ca 3 000 kr/år.
- Bostadsrättshavaren svarar själv för snöröjning, sandning m.m. av ytor i anslutning till den egna bostadsrätten.

Det egna skötselområdet består av uppfart, uteplats, gräsytor, häckar m.m.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställs men har, med hjälp av Skatteverkets e-tjänst

- Beräkna Taxeringsvärde - Småhus 2015 - 2017, beräknats till:	40 848 000 kr
varav mark bostäder	13 080 000 kr
varav byggnad bostäder	27 768 000 kr

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt **0 kr**

2016091403034

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativ med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-10. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 40 kr/kvm BOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med minst 40 kr/kvm BOA.

Summa fondavsättning, år 1 **122 000 kr**

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER **1 296 000 kr**

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgift bostäder **1 296 000 kr**

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER **1 296 000 kr**

2016091403035

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

I nedan lägenhetsförteckning redovisas bland annat lägenhetsarea, andelstal årsavgift, insats, upplåtelseavgift och årsavgift.

2016091403036

Hus nr	Antal rum	Boarea (kvm)	Andelstal årsavgift %	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift
Hus Frestaby 1:499-1								
101	5	126,4	4,17%	2 940 000	735 000	3 675 000	54 000	4 500
102	5	126,4	4,17%	2 860 000	715 000	3 575 000	54 000	4 500
103	5	126,4	4,17%	2 860 000	715 000	3 575 000	54 000	4 500
104	5	126,4	4,17%	2 860 000	715 000	3 575 000	54 000	4 500
105	5	126,4	4,17%	2 860 000	715 000	3 575 000	54 000	4 500
106	5	126,4	4,17%	2 860 000	715 000	3 575 000	54 000	4 500
107	5	126,4	4,17%	2 940 000	735 000	3 675 000	54 000	4 500
108	5	126,4	4,17%	2 860 000	715 000	3 575 000	54 000	4 500
109	5	126,4	4,17%	2 940 000	735 000	3 675 000	54 000	4 500
110	5	126,4	4,17%	2 860 000	715 000	3 575 000	54 000	4 500
111	5	126,4	4,17%	2 860 000	715 000	3 575 000	54 000	4 500
112	5	126,4	4,17%	2 860 000	715 000	3 575 000	54 000	4 500
113	5	126,4	4,17%	2 860 000	715 000	3 575 000	54 000	4 500
114	5	126,4	4,17%	2 860 000	715 000	3 575 000	54 000	4 500
115	5	126,4	4,17%	2 860 000	715 000	3 575 000	54 000	4 500
116	5	126,4	4,17%	2 940 000	735 000	3 675 000	54 000	4 500
Summa		2022,4	66,67%	46 080 000	11 520 000	57 600 000	864 000	72 000
Hus Frestaby 1:499-2								
201	5	126,4	4,17%	2 940 000	735 000	3 675 000	54 000	4 500
202	5	126,4	4,17%	2 860 000	715 000	3 575 000	54 000	4 500
203	5	126,4	4,17%	2 860 000	715 000	3 575 000	54 000	4 500
204	5	126,4	4,17%	2 860 000	715 000	3 575 000	54 000	4 500
205	5	126,4	4,17%	2 940 000	735 000	3 675 000	54 000	4 500
Summa		632,0	20,83%	14 460 000	3 615 000	18 075 000	270 000	22 500
Hus Frestaby 1:499-3								
301	5	126,4	4,17%	2 940 000	735 000	3 675 000	54 000	4 500
302	5	126,4	4,17%	2 860 000	715 000	3 575 000	54 000	4 500
303	5	126,4	4,17%	2 940 000	735 000	3 675 000	54 000	4 500
Summa		379,2	12,50%	8 740 000	2 185 000	10 925 000	162 000	13 500
Totalt		3033,6	100,00%	69 280 000	17 320 000	86 600 000	1 296 000	108 000

8. NYCKELTAL (genomsnitt per kvm BOA)

Anskaffningskostnad	41 733 kr
Belåning år 1	13 186 kr
Insats/upplåtelseavgift	28 547 kr
Driftskostnader år 1	32 kr
Årsavgift år 1	427 kr

9. EKONOMISK PROGNOSES

2016091403037

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
FÖRENINGENS IN- OCH UTBETALNINGAR							
Inbetalningar							
Årsavgifter ¹	1 296 000	1 321 920	1 348 358	1 375 326	1 402 832	1 430 889	1 579 817
Summa inbetalningar	1 296 000	1 321 920	1 348 358	1 375 326	1 402 832	1 430 889	1 579 817
Utbetalningar							
Ränta ²	713 500	936 782	936 028	935 236	934 405	1 106 795	1 188 438
Amortering ³	30 640	32 172	33 781	35 470	37 243	39 105	49 909
Driftskostnader	98 000	99 960	101 959	103 998	106 078	108 200	119 461
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Extra amortering ⁴	331 860	128 566	149 662	171 154	193 049	42 090	73 290
Summa utbetalningar	1 174 000	1 197 480	1 221 430	1 245 858	1 270 775	1 296 191	1 431 099
Fond för yttre underhåll/kassa	122 000	124 440	126 929	129 467	132 057	134 698	148 717
Saldo	0	0	0	0	0	0	0

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med en årlig höjning om 2 %.
 2) När räntebindningstiden har löpt ut för föreningens respektive lån har räntan antagits till 3 % i denna prognos.
 3) Föreningen avser att amortera föreningens lån enligt en 50-årig serieplan.
 4) Om föreningens in- och utbetalningar utvecklar sig enligt denna prognos kan överskottet som uppstår användas till amortering utöver plan.

FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER							
Intäkter							
Årsavgifter	1 296 000	1 321 920	1 348 358	1 375 326	1 402 832	1 430 889	1 579 817
Summa intäkter	1 296 000	1 321 920	1 348 358	1 375 326	1 402 832	1 430 889	1 579 817
Kostnader							
Ränta	713 500	936 782	936 028	935 236	934 405	1 106 795	1 188 438
Avskrivningar	753 738	753 738	753 738	753 738	753 738	753 738	753 738
Driftskostnader	98 000	99 960	101 959	103 998	106 078	108 200	119 461
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	1 565 238	1 790 480	1 791 725	1 792 973	1 794 221	1 968 733	2 061 638
Beräknat resultat⁵	-269 238	-468 560	-443 367	-417 647	-391 389	-537 845	-481 821

5) Resultat för det fall summan av amortering och avsättning till fond för yttre underhåll understiger avskrivningar och föreningen ej täcker mellanskillnaden genom årsavgiftsuttag.

FÖRENINGENS ÅRSavgiftsuttag							
Erforderlig nivå på årsavgifter för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll							
Årsavgifter, totalt	1 296 000	1 321 920	1 348 358	1 375 326	1 402 832	1 430 889	1 579 817
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	427	436	444	453	462	472	521
Erforderlig nivå på årsavgifter för täckande av föreningens kostnader (inklusive avskrivningar)							
Årsavgifter, totalt	1 565 238	1 790 480	1 791 725	1 792 973	1 794 221	1 968 733	2 061 638
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	516	590	591	591	591	649	680

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Räntesats (genomsnitt)	1,78%	2,34%	2,34%	2,34%	2,34%	2,78%	3,00%
Inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	3 034	3 034	3 034	3 034	3 034	3 034	3 034

10. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Enligt ekonomisk prognos							
Årsavgifter, totalt	1 296 000	1 321 920	1 348 358	1 375 326	1 402 832	1 430 889	1 579 817
Årsavgift, kr/kvm	427	436	444	453	462	472	521
Enligt ekonomisk prognos men genomsnittlig låneränta + 1 % innebär att utrymmet för extra amortering försvinner samt att årsavgifterna måste höjas med:							
Årsavgift, totalt +/-	68 140	271 127	249 710	227 880	205 630	356 217	332 934
Årsavgift, kr/kvm +/-	22	89	82	75	68	117	110
Enligt ekonomisk prognos men genomsnittlig låneränta + 2 % innebär att utrymmet för extra amortering försvinner samt att årsavgifterna måste höjas med:							
Årsavgift, totalt +/-	468 140	670 821	649 082	626 914	604 310	754 524	719 002
Årsavgift, kr/kvm +/-	154	221	214	207	199	249	237
Enligt ekonomisk prognos men inflation + 1 % (dvs. totalt 3 %) blir årsavgiften densamma men utrymmet för extra amortering minskar.							
Extra amortering minskar med:	0	-2 200	-4 510	-6 934	-9 477	-12 143	-27 483

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- Bostadsrättshavaren ska betala insats och upplåtelseavgift. Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse 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. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
- Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt en antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-10. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 40 kr/kvm BOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med minst 40 kr/kvm BOA.
- Driftskostnader avseende värme (frånluftsvärmepump), hushållsel, vatten och avlopp, sophämtning, TV/bredband/telefoni och hemförsäkring tillkommer för bostadsrättshavaren. Bostadsrättshavaren tecknar egna avtal och betalning sker direkt till ifrågavarande leverantör. Vidare svarar bostadsrättshavaren själv för snöröjning, sandning m.m. av ytor i anslutning till den egna bostadsrätten. Det egna skötselområdet består av uppfart, uteplats, gräsytor, häckar m.m.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 1 /769628-9110/ får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

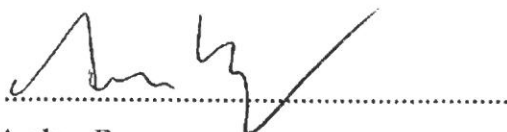
De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

Förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

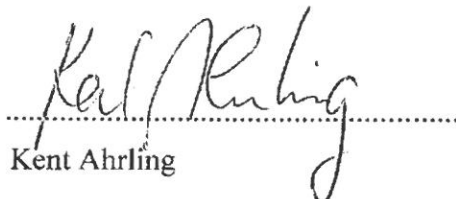
Som grund för bedömningen av planen har använts de handlingar som noterats i bilagan till detta intyg.

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

Stockholm 13 / 9 2016



Anders Berg



Kent Ahrling

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg enligt bostadsrättslagen angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar.

**Bilaga till intyg för Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 1, org. 769628-9110.
Nedanstående handlingar utgör grund för bedömning av uppgifterna i ekonomisk plan.**

Registreringsbevis Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 1, 2016-09-01
Stadgar Bostadsrättsföreningen Trädgårdsstaden 1, 2016-05-17
FDS Upplands Väsby Fresta 1:499, 2016-08-23
Mail från Nordea ang ränta, 2016-05-31
Avtal om kredit med förtida räntebindning, Nordea, 2016-06-28
Redovisning beräknade driftskostnader, 2016-08-17
Offert samt epost angående ekonomisk förvaltning, Deloitte, 2016-08-18
Offert Brandkontoret angående fastighetsförsäkring, 2015-09-15
Offert revision, Borev revisionsbyrå AB, 2016-09-02
Epost angående fastighetsförsäkring, 2016-06-30
Taxeringsvärdesberäkning, 2016-08-25
Köpebrev, 2015-11-13
Transportöverlåtelseavtal, 2015-12-20
Aktieöverlåtelseavtal inklusive bilagor, 2015-12-21
Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal, 2016-09-06
Fastställande av slutlig entreprenadkostnad, 2016-09-06
Överenskommelse om övertagande av betalningsansvar, 2016-09-06
Transportöverlåtelseavtal, 2015-12-22
Entreprenadavtal ink bilagor, 2016-02-10
Bygglövsritningar, 2015-06-01, 2015-09-07
Delegationsbeslut från Byggnadsnämnden i Upplands Väsby kommun, 2015-11-12, 2015-11-15, 2015-11-24 samt 2015-12-18
Beslut om tillstånd att ta emot förskott, Bolagsverket, 2015-10-27
Avskrivningsunderlag
Redovisning anskaffningskostnad