

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Utsiktsplatsen Eriksvik

Org. nr. 769628-3188

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	3
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6 Försäkringar	4
1.7 Taxeringsvärde	4
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	4
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	5
6. FINANSIERINGSPLAN	5
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	5
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	5
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	5
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.	6
8.1. NYCKELTAL	6
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	7
10. INTYG	8

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Utsiktsplatsen Eriksvik med org.nr 769628-3188, som registrerats hos Bolagsverket den 2014-06-23 har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. 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 grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Backeböl 1:364, 1:365 och 1:848 ("Fastigheten")
Kommun:	Nacka
Adress:	Enbacken 2-4
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	Totalt 4.450 kvm

Inskrivningar	Rättsförhållande	Rättighetsbeteckning
Avtalsservitut	Last: transformatorstation mm	01-IM8-35/3366.1
Avtalsservitut	Förmån: väg mm	01-IM8-45/840.1
Officialservitut	Last: avlopp, ledning	01-BOO-583.1
Officialservitut	Förmån: utrymme, väg	01-BOO-583.2
Officialservitut	Last: utrymme	0182K-2011/43.1
Gemensamhesanläggning	Ändamål	
Nacka Backeböl GA:2	Eriksviks vägförening, registrerad 1952-10-23	
Nacka Backeböl GA:14		

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

3 stycken byggnader i souterräng med 2-3 våningsplan. Varje byggnad inrymmer 3 stycken lägenheter. Totalt finns 9 stycken lägenheter. På Fastigheten finns även 18 stycken parkeringsplatser.

Byggnadsår:	2016
Grund:	platta på mark
Stomme:	trä
Fasad:	liggande träpanel
Yttertak:	papptak
Fönster:	3-glasfönster
Uppvärmning:	frånluftvärmepump med vattenburen golvvärme i entréplan och radiatorer på övre plan

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

9 stycken bostadslägenheter med kök och badrum, se avsnitt 8

Bostadsarea	981 m ²
Varav biarea 45 m ²	
Total lägenhetsyta	981 m ²

Varje lägenhet har två parkeringsplatser och ett separat förråd. Varje lägenhet har även ett eget trädäck och tillhörande tomtyta enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

Inredning i bostadslägenheterna

Köksinredning:	Modern skåpsinredning, rostfri diskbänk, ugn, induktionshäll, kyl, frys, fläktkupa, mikro och diskmaskin. Golv belagda med parkett.
Badrum markplan: (etagelägenheterna)	Två tvättställ, wc, dusch, värmepump, tvättmaskin och torktumlare. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.
Badrum övervåning: (etagelägenheterna)	Tvättställ, wc och dusch. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel
Badrum: (terrasslägenhet)	I terrasslägenheterna finns två stycken badrum som inrymmer två tvättställ, wc och dusch. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.
Klädvård: (terrasslägenhet)	Tvättmaskin, torktumlare och värmepump.
Golvbeläggningar i övriga rum:	Parkett

1.4 Gemensamma anordningar mm

Bostadsrättsföreningen kommer att teckna avtal med leverantör av fiberanslutning och installation av bredbandsnät. Varje enskild bostadsrättshavare tecknar individuella avtal med leverantören för internetuppkoppling, bredbandstelefoni och kanalutbud på tv.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaderna är helt nya och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den förenklade fastighets-taxeringen år 2016-2018, har taxeringsvärdet uppskattats till totalt 17.556.000 kronor, varav taxering för byggnad uppgår till 13.884.000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheterna åsatts typkod hyreshus. På grund av att byggnaderna är nyproducerade, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske fjärde kvartalet år 2016. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt från och med det datum föreningens ekonomiska plan registrerats.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen förvärvat aktierna i det bolag som ägde fastigheterna Backeböl 1:364, 1:365 och 1:848 i Nacka kommun. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat fastigheterna genom interntransaktion från bolagen. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheterna utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras. 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.

Köpeskilling fastighet och aktier	23.691.839 kr
Entreprenad- och byggherre-kostnad	31.206.494 kr
Dispositionsfond	25.000 kr
Summa	54.923.333 kr

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 54.923.333 kr, i en garantiutfästelse från Förvaltning 90 AB (556962-6095). Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

Beräknade nya lån	11.433.333 kr
Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev	
Medlemmarnas insatser vid förvärv	43.490.000 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	54.923.333 kr

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen har för avsikt att amortera 1% per år.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser att göra linjär avskrivning med 0,5% då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande av dispositionsfond. Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor och avsättning till yttre underhållsfond.

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad *	205.567 kr
Amorteringar	114.333 kr
Driftkostnader, uppskattade	131.000 kr
Administration och försäkring	45.000 kr
Löpande underhåll o fghskötsel	33.000 kr
Renhållning och Ga:avgift	17.000 kr
Vatten och fastighetsel	36.000 kr
Kommunal fastighetsavgift **	-
Avsättning till reparationsfond	31.500 kr
Summa kostnader	482.400 kr

* Bindningstiden för lånet avses att mixas till en genomsnittsränta om 1,8%.
Kreditiden motsvarar lånets bindningstid.

** Befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk.

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter medlemmar	482.400 kr
	482.400 kr

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhet nr	Lägen- het typ	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	A	110	8,0142%	4 950 000	54 000	4 500
2	B	110	8,0142%	4 790 000	54 000	4 500
3	C	107*	7,8362%	4 490 000	52 800	4 400
4	A	110	8,0142%	5 090 000	54 000	4 500
5	B	110	8,0142%	4 990 000	54 000	4 500
6	C	107*	7,8362%	4 550 000	52 800	4 400
7	A	110	8,0142%	4 890 000	54 000	4 500
8	B	110	8,0142%	5 090 000	54 000	4 500
9	C	107*	7,8362%	4 650 000	52 800	4 400
		981	100,00%	43 490 000	482 400	40 200

* varav 15 kvm utgör biarea

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, uppvärmning, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften. Varje lägenhet har egen luftvärmepump så att varje bostadsrättshavare betalar värmen efter egen förbrukning. Kostnad för uppvärmning, uppvärmning för varmvatten och hushållsel kan uppgå till ca 14.000 kr per år och lägenhet beroende på den egna förbrukningen.

8.1 Nyckeltal

Insats i snitt	44.332 kr/kvm
Driftkostnad	134 kr/kvm
Årsavgift	492 kr/kvm

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas areor är uppmätta av bostadsrättsföreningen varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

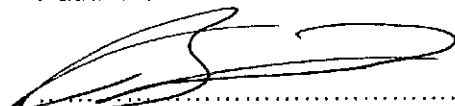
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Nacka 2016- 09-30

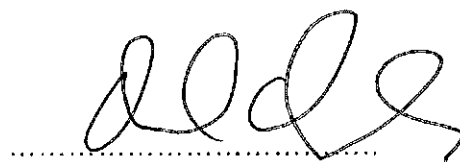
Bostadsrättsföreningen Utsiktsplatsen Eriksvik



.....
Patrik Rosen



.....
Björn Isaksson



.....
Daniel Ferber

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Utsiktsplatsen Eriksvik, org. nr 769628-3188, 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.

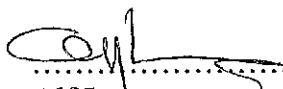
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

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 2016-10-20



.....
Ole Lien



.....
Alf Larsson

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

Förteckning över handlingar som, granskats:

Ekonomisk plan daterad 2016-09-30
 Stadgar och registreringsbevis
 Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
 Plan- och fasadritningar samt situationsplan
 Beräkning taxeringsvärde
 Aktieöverlåtelseavtal med bilagor 2016-09-30
 Köpebrev 2014-07-04 (2 stycken) samt 2014-09-30 och
 Intyg transportköp (3 stycken) 2014-09-30
 Bankoffert Swedbank 2016-09-26
 Specifikation anskaffningskostnad och underlag beräkning driftskostnader
 Entreprenadkontrakt 2016-02-17
 Garanti och utfästelse avseende slutlig anskaffningskostnad
 och ev. osålda lägenheter 2016-09-30
 Mäklarinformation

BILAGA 1 PROGNOS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kapitalkostnader (kr)											
Räntor	205 567	203 532	201 517	199 522	197 546	195 591	193 654	191 737	189 839	187 959	186 099
Driftkostnader (kr)											
Driftkostnader	131 000	133 620	136 292	139 018	141 799	144 635	147 527	150 478	153 487	156 557	159 688
Övriga kostnader											
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amorteringar/Avsättningar											
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	31 500	32 130	32 773	33 428	34 097	34 779	35 474	36 184	36 907	37 645	38 398
Amortering	114 333	113 190	112 070	110 960	109 862	108 774	107 697	106 631	105 575	104 530	103 495
Årsavgift	482 400	482 472	482 651	482 928	483 303	483 778	484 353	485 029	485 809	486 692	487 680
Avskrivningar											
Linjär avskrivning	151 518	151 518	151 518	151 518	151 518	151 518	151 518	151 518	151 518	151 518	151 518
Underskott *	- 5 684	- 6 198	- 6 676	- 7 130	- 7 559	- 7 965	- 8 346	- 8 703	- 9 035	- 9 342	- 9 624
*1 kalkylen görs en linjär avskrivning om 0,5%. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering samt avsättning till underhållsfond. Detta påverkar inte föreningens likviditet.											
Prognosförutsättningar											
Ränteantagande	1,80%										
Inflationsantagande	2,0%										
Taxeringsvärde	17 556 000	17 907 120	18 265 262	18 630 568	19 003 179	19 383 243	19 770 907	20 166 326	20 569 652	20 981 045	21 400 666
Föreningslån	11 433 333	11 320 143	11 208 073	11 097 113	10 987 252	10 878 478	10 770 781	10 664 150	10 558 575	10 454 045	10 350 550
Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.											
KÄNSLIGHETSANALYS											
ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå	482 400	482 472	482 651	482 928	483 303	483 778	484 353	485 029	485 809	486 692	487 680
årsavgift enligt ovanstående prognos											
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntenivå +1%	482 400	595 673	594 732	593 899	593 176	592 562	592 060	591 671	591 394	591 232	591 186
2. Dagens räntenivå - 1%	482 400	369 270	370 570	371 957	373 431	374 993	376 645	378 388	380 223	382 152	384 175
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	482 400	484 097	485 982	488 050	490 303	492 747	495 385	498 222	501 264	504 515	507 980
2. Dagens inflationsnivå -1%	482 400	480 847	479 352	477 906	476 506	475 154	473 848	472 590	471 378	470 213	469 095