

2016010804278

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen

Båken

Orgnr 769629-1298

Registrerad av Bolagsverket 2016-01-21

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Båken i Nacka med org.nr 769629-1298 som registrerats hos Bolagsverket 2014-11-21. Föreningen har 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 RAF Holding AB 556956-7836, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheterna Nacka Kummelnäs 1:716 och Nacka Kummelnäs 1:1164. Föreningen har därefter genom ett sk transportköp förvärvat fastigheterna av sitt dotterbolag på samma villkor som dotterbolaget i sin tur förvärvat fastigheterna på. Dotterbolaget kommer att säljas alternativt 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.

På fastigheterna har föreningen uppfört 4 byggnader och iordningställt 6 bostadslägenheter vilka upplåts med bostadsrätt.

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 november/december 2015. Inflyttning beräknas ske med början from 2016-08-15.

Föreningens hus ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättsinnehavarna.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning	Nacka Kummelnäs 1:716 och Nacka Kummelnäs 1:1164
Adress/belägenhet	Björnbergsvägen 15 A, B och C och Landbacken 5 A, B och C
Tomtarea	1437 kvm (Kummelnäs 1:716) och 1393 kvm (Kummelnäs 1:1164), totalt ca 2830 kvm
Antal byggnader	4 st (varav de större är innehållande 2 bostäder vardera) på fastigheterna kommer även 2 st "Attefallshus" att uppföras
Ägarstatus	Brf Båken äger fastigheterna (Äganderätt) Bostäderna kommer att upplåtas som bostadsrätter.
Servitut /Nyttjanderätt	Servituten avser fastigheten Kummelnäs 1:716 Officialservitut, Utrymme väg, Förmån, Akt 01-BOO.229.1

28
116 B

2016010804279

2016010804280

Lägenhetsbeskrivning:

Entréplan

Entréutrymme/hall	Klinker, målade väggar
Kök	Parkettgolv, målade väggar. Ugn, häll, kyl/frys-enhet, köksfläkt, skåp och bänkinredning med släta luckor
Våtutrymme nedre plan	Stengolv, keramiska plattor, dusch, tvättställ, vägghängd wc-stol
Vardagsrum	Parkettgolv, målade väggar

Övreplan

Våtutrymme övre plan	Stengolv, keramiska plattor, tvättställ, vägghängd wc-stol, badkar, tvättmaskin och torktumlare.
Övriga rum	Parkettgolv, målade väggar

Teknisk status



Samtliga byggnader är uppförda under 2015-2016 och är i nyskick.

Samtliga installationer är nya.

Försäkring

Fastigheterna kommer att försäkras till fullvärde, genom Moderna Försäkringar.

Medlemmarna i föreningen måste komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.


MG 

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader

Räntor	85 750	
Räntereserv	36 750	
Amortering	24 500	147 000

Driftskostnader

El	2 000	
Värme	27 000	
Försäkring	16 000	
Vatten och avlopp	26 000	
Renhållning	10 000	
Reparation och diverse	10 000	91 000

Övriga kostnader

Kommunal fastighetsavgift		0
---------------------------	--	---

SUMMA KOSTNADER

238 000

Avsättning till underhåll		24 000
---------------------------	--	--------

Avskrivningarnas påverkan på det redovisningsmässiga resultatet framgår i den ekonomiska prognosen (se separat dokument)

Driftskostnader

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter.

Underhållsplan

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan. Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov ej bör föreligga under år 1-10. Styrelsen har beslutat att avsätta 24 000 kronor årligen till yttre fond i avvaktan på att underhållsplan upprättas. Varje bostadsrättsinnehavare svarar själv för det invändiga underhållet.

Värme

Fastigheterna har en gemensam bergvärmeanläggning. Den beräknade värmekostnaden för bostadsrättsföreningen bygger på en beräkning gjord av IVT.

Hushållsel

Varje lägenhetsinnehavare svarar själv för kostnaden för hushållsel. Respektive lägenhetsinnehavare svarar själv för snöröjning, trädgårdsskötsel och uteplatser i anslutning till sin lägenhet.

CG
MG

2016010804281

7. NYCKELTAL

NYCKELTAL PER KVM BOYTA (INKL VINDEN)

Anskaffningskostnad per kvm	52 810
Belåning per kvm Boarea år 1	8 448
Insats/upplåtelseavgift per kvm	44 276
Driftskostnad per kvm (exl el)	156
Årsavgift per kvm Boarea år 1	452

8. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Lgh storlek	Boarea	Insats	Andelstal	Årsavgift
1	5 Rok	138	5 850 000	21,5%	56 330
2	5 Rok	138	5 595 000	21,5%	56 330
3	2 Rok	20 + loft	1 695 000	8%	20 960
4	5 Rok	132	5 450 000	20,5%	53 710
5	5 Rok	132	5 395 000	20,5%	53 710
6	2 Rok	20 + loft	1 695 000	8%	20 960
SUMMA		580	25 680 000	100,00%	262 000

9. EKONOMISK PROGNOSES/KÄNSLIGHETSANALYS

(BERÄKNINGSMODELL I SEPARAT EXCELFIL)

SK B
N6

2016010804282

9. EKONOMIS PROGNOS/KÄNSLIGHETSANALYS för Brf Båken i Nacka

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)											
Kapitalkostnader											
Räntor	85 750	85 321	84 893	84 464	84 035	83 178	82 320	81 463	80 605	79 748	78 890
Avskrivningar	126 650	126 650	126 650	126 650	126 650	126 650	126 650	126 650	126 650	126 650	126 650
Amortering	24 500	24 500	24 500	24 500	24 500	49 000	49 000	49 000	49 000	49 000	49 000
Driftkostnader	91 000	92 820	94 676	96 570	98 501	100 471	102 481	104 530	106 621	108 753	110 928
Underhållskostnader											
Årlig underhåll (reparationsfondering)	24 000	24 480	24 970	25 469	25 978	26 498	27 028	27 568	28 120	28 682	29 256
Periodiskt underhåll											
Övriga kostnader											
Tomträttsavgäld	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Förskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror bostäder (ej medlemmar)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hyror lokaler, pakering mm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa kostnader	351 900	353 771	355 689	357 653	359 665	385 797	387 479	389 211	390 996	392 833	394 724
Återförda avskrivningar	126 650	126 650	126 650	126 650	126 650	126 650	126 650	126 650	126 650	91 200	91 200
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	225 250	227 121	229 039	231 003	233 015	259 147	260 829	262 561	264 346	301 633	303 524
Ränteantagande	1,75%										
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt, fondsavsättning och lokalhyror									
Hysesökningar, bostäder											
Taxeringsvärde											
Föreningslån	4 900 000	4 875 500	4 851 000	4 826 500	4 802 000	4 753 000	4 704 000	4 655 000	4 606 000	4 557 000	4 508 000

Utsiktsprognosen förvärras under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

KÄNSLIGHETSANALYS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos	225 250	227 121	229 039	231 003	233 015	259 147	260 829	262 561	264 346	301 633	303 524
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntenivå +1%	274 250	275 876	277 549	279 268	281 035	306 677	307 869	309 111	310 406	311 753	348 604
2. Dagens räntenivå - 1%	176 250	178 366	180 529	182 738	184 995	211 617	213 789	216 011	218 286	220 613	258 444
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	225 250	228 271	230 212	232 189	234 235	260 392	262 098	263 856	265 667	267 531	269 449
2. Dagens inflationsnivå -1%	225 250	225 971	227 866	229 806	231 794	257 902	259 559	261 266	263 025	264 836	266 700

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSER

- A. Bostadsrättshavaren skall betala insats. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas 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 lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- B. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- C. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Stockholm den 17/12 2015

Brf Båken

.....
Svante Steen

.....
Tore Skedelius

.....
Maria Gustafsson

(Alla styrelsemedlemmars underskrifter fordras)

Intyg

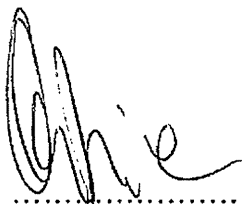
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Båken, daterad 2015-12-17, org. nr 769629-1298, får härmed ge följande intyg.

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

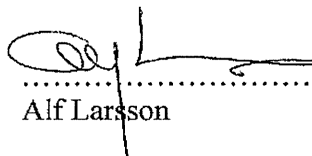
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

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 2015-12-22



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
Bygglov
Entreprenadkontrakt, fast pris
Plan- och fasadritningar
Situationsplan
Aktieöverlåtelseavtal 2015-02-03
Transportöverlåtelseavtal
Reverser
Startbesked
Energikalkyl
Bankoffert, Swedbank 2015-11-26
Beräkning taxeringsvärde
Garanti och utfästelse avseende slutlig anskaffningskostnad och eventuellt osålda bostadsrätter 2015-12-17

Intyg

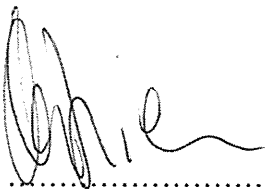
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Båken, daterad 2015-12-17, org. nr 769629-1298, får härmed ge följande intyg.

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

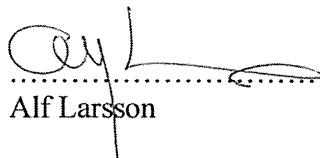
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

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 2015-12-22



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
Bygglov
Entreprenadkontrakt, fast pris
Plan- och fasadritningar
Situationsplan
Aktieöverlåtelseavtal 2015-02-03
Transportöverlåtelseavtal
Reverser
Startbesked
Energikalkyl
Bankoffert, Swedbank 2015-11-26
Beräkning taxeringsvärde
Garanti och utfästelse avseende slutlig anskaffningskostnad och eventuellt osålda bostadsrätter 2015-12-17

9. EKONOMIS PROGNOSS/KÄNSLIGHETSANALYS för Brf Båken i Nacka

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)											
Kapitalkostnader											
Räntor	85 750	85 321	84 893	84 464	84 035	83 178	82 320	81 463	80 605	79 748	78 890
Avskrivningar	126 650	126 650	126 650	126 650	126 650	126 650	126 650	126 650	126 650	126 650	126 650
Amortering	24 500	24 500	24 500	24 500	24 500	49 000	49 000	49 000	49 000	49 000	49 000
Driftkostnader	91 000	92 820	94 676	96 570	98 501	100 471	102 481	104 530	106 621	108 753	110 928
Underhållskostnader											
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	24 000	24 480	24 970	25 469	25 978	26 498	27 028	27 568	28 120	28 682	29 256
Periodiskt underhåll											

Övriga kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tomträttsavgäld	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Hyror bostäder (ej medlemmar)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hyror lokaler, pakering mm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa kostnader	351 900	363 771	355 689	357 653	359 665	385 797	387 479	389 211	390 996	392 833	394 724
Aterförda avskrivningar	126 650	126 650	126 650	126 650	126 650	126 650	126 650	126 650	126 650	126 650	126 650
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	225 250	227 121	229 039	231 003	233 015	259 147	260 829	262 561	264 346	301 633	303 524

Räntebärande
1,75%
Inflationsantagande
2,0%
Hyresökningar, bostäder
Taxeringsvärde
Föreningslån

4 900 000	4 875 500	4 851 000	4 826 500	4 802 000	4 753 000	4 704 000	4 655 000	4 606 000	4 557 000	4 508 000
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

gäller drifkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt, fondsavsättning och lokalyror

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

KÄNSLIGHETSANALYS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå											
årsavgift enligt ovanstående prognos	225 250	227 121	229 039	231 003	233 015	259 147	260 829	262 561	264 346	301 633	303 524
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	274 250	275 876	277 549	279 268	281 035	306 677	307 869	309 111	310 406	311 753	348 604
2. Dagens räntenivå - 1%	176 250	178 366	180 529	182 738	184 995	211 617	213 789	216 011	218 286	220 613	258 444
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	225 250	228 271	230 212	232 199	234 235	260 392	262 098	263 856	265 667	267 531	269 449
2. Dagens inflationsnivå -1%	225 250	225 971	227 866	229 806	231 794	257 902	259 559	261 266	263 025	264 836	266 700

GARANTI OCH UTFÄSTELSE

RAF Group AB (org nr 556712-6379, Linnegatan 17 C, Stockholm) och NRK Invest AB (org nr 556186-5816, Kungsgatan 5, Stockholm) lämnar härmed följande garanti och utfästelse till Bostadsrättsföreningen Båken org nr 769629-1298

Bolaget garanterar gentemot Föreningen, att den slutliga kostnaden för föreningens hus enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) inte under några omständigheter kommer att överstiga 30 630 000 kronor. Det innebär att Bolaget i alla avseenden garanterar gentemot Föreningen, att den slutliga anskaffningskostnaden för fastigheten med byggnad i nybyggt och färdigställt skick i enlighet med den ekonomiska planen skall vara 30 630 000 kronor.

Om den faktiska anskaffningskostnaden för fastigheten med byggnad i nybyggt och färdigställt skick skulle överstiga 30 630 000 kronor, utfäster sig Bolaget att erlägga mellanskillnaden till Föreningen. Betalning skall ske vid den tidpunkt då Föreningen själv övertar förvaltningen av fastigheten.

Bolaget garanterar gentemot Föreningen, att betala samtliga kostnader för föreningen avseende eventuella osålda bostadsrätter, intill dess att de är slutligt sålda. Med slutligt sålda bostadsrätter menas de lägenheter för vilka bindande avtal träffas. Bindande avtal är förhandsavtal eller upplåtelseavtal. Detta får ske genom att Bolaget förvärvar de osålda bostadsrätterna för de insatser som finns angivna i föreningens ekonomiska plan. Om Föreningen nekar Bolaget att förvärva bostadsrätterna upphör garantin i detta stycke.

Stockholm 2015-12-17

RAF Group AB

.....
Svante Steen

NRK Invest AB

.....
Robert Kerje