

Registrerad av Bolagsverket 2016-10-20

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

TOLLARE VERANDA

NACKA KOMMUN

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningen årliga kostnader	6
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte Tabell, lägenhetsredovisning	7
F. Ekonomisk prognos	8
G. Känslighetsanalys	9
H. Särskilda förhållanden	10
I. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tollare Veranda, 769630-2301, registrerad 2015-06-12, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus.

Föreningen har förvärvat fastigheten Tollare 1:475 och skall där uppföra 1 flerfamiljshus inrymmande 16 lägenheter.

Uppgifterna i planen som avser förvärv av fastigheten, grundar sig på upprättat köpekontrakt avseende förvärv av fastigheten enligt ovan och aktier i Tollare Projekt AB, 559024-9750, samt för projekteringskostnader, markarbeten och uppförandet av byggnaderna. Föreningens anskaffningsutgift enligt sid 5 har garanterats av Senectus Tollare AB i en särskilt upprättad fastprisförbindelse. Byggnationen skall utföras som totalentreprenad till fast pris.

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

Beräkning av föreningens årliga kostnader grundar sig på, vid tidpunkten för upprättandet av denna ekonomiska plan, kända förhållanden, och avser förhållandena vid upplåtelsen.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med kvartal 4, 2016. Inflyttning beräknas ske under kvartal 1 2017.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN*Fastighetsuppgifter*

Fastighetsbeteckning:	Tollare 1:475 i Nacka kommun
Adress:	Ej fastställd
Tomtens areal:	1072 kvm
Bostadsareal:	1284,5 kvm
Antal bostadslägenheter:	16
Husets utformning:	Kvarteret ska omfatta 1 flerfamiljshus i 4 våningar inrymmande totalt 16 lägenheter.
Servitut/gemensamhetsanl:	Fastigheten har ingått ömsesidigt avtalsservitut med Tollare 1:383 rörande yta för parkering på respektive fastighets mark samt för ledning av dagvatten från parkeringarna.
Detaljplan:	0182K-2013/32 samt ändring 0182K-2014/79
Gemensamma anordningar:	I entréplan finns förråd till samtliga lägenheter samt teknikutrymmen.
P-platser:	Under huskroppen finns ett öppet kallgarage med 12 p-platser. Ytterligare 4 p-platser finns på gården.

Installationer

Vatten:	Gemensamt abonnemang för tappvatten med anslutning till kommunalt vattenledningsnät.
Avlopp:	Avloppsledningar för dag- och spillvatten är anslutet till kommunalt avloppsledningsnät.
Uppvärmning:	Fjärrvärme.
El:	Spänningssystem och strömart: 230/400 V. Varje lägenhet har eget abonnemang för hushållsel. Föreningen har gemensamt abonnemang för drift av hiss, belysning samt för övriga installationer.
TV/internet:	Fastigheten är ansluten till områdets fibernät. Individuella abonnemang.

Kortfattad byggnadsbeskrivning bostäder

Grundläggning:	Betong
Stomme:	Betong/stål
Ytterväggar:	Puts/trä
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong/gips
Rumsskiljande väggar:	Betong/gips
Innertak:	Betong/gips
Yttertak:	Takpapp på trä
Entrédörrar:	Säkerhetsdörr (ljudisolerande stål)
Fönsterdörrar:	Trä/aluminium, 3-glas isolerglas
Innerdörrar:	Trä vita
Fönster:	Trä/aluminium, 3-glas isolerglas
Mark:	Gräs/asfalt/betongsten
Värme:	Vattenburna radiatorer/konvektorer. Badrum, även el-slinga i golv (komfortvärme) via hushållsel
Ventilation:	Mekanisk till- och frånluft

Kortfattad rumsbeskrivning ytskikt lägenheter

<i>Rum</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>	<i>Tak</i>
Hall	Trä	Målade	Målat
Kök	Trä	”	”
Vardagsrum	Trä	”	”
Sovrum	Trä	”	”
Klädkammare	Trä	”	”
Bad/Wc	Klinker	Kakel	”

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Specifikation anskaffningskostnad av föreningens fastighet	
Förvärv aktierna i Tollare Projekt AB	14 627 000
Förvärv av fastigheten Tollare 1:475	3 000 000
Byggekostnad inkl projektering, finansiering, lagfart och pantbrev	69 403 000
Reservkassa	50 000
Summa anskaffningskostnad	87 080 000

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde.

Fastigheternas taxeringsvärde är ännu ej fastställt men beräknas uppgå till 29 677 tkr (varav kallgarage 1 077 tkr).

Särskilt om förvärvet av fastigheten

Förvärvet av fastigheten har skett genom så kallad paketering. Detta innebär att föreningen förvärvat ett nybildat Aktiebolag, Tollare Projekt AB, vars enda tillgång är aktuell fastighet. Efter förvärvet av aktierna har sedan fastigheten överlåtits från bolaget till föreningen, innebärande att föreningen kommer att ha ett lägre ingångsvärde på fastigheten än om förvärvet skett via en normal försäljning.

Förvärvet av fastigheten grundar sig på ett fast pris, dock kan förskjutning ske mellan förvärvspriset för aktierna, fastigheten och entreprenadkostnaden utan att förändra "Summa anskaffningskostnad".

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som upptas för fastighetens finansiering.

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Utgifter kapital	Belopp	Bindningstid	Räntesats*	Kapitalkostnad
Räntekostnader:	(kr)		(%)	(kr)
Lån 1	8 900 000	3-månader	1,63	145 900
Lån 2	4 500 000	3 år	1,77	79 650
Lån 3	4 500 000	5 år	2,21	99 450
Summa	17 900 000			325 000
Insatser	69 180 000	Amortering		89 500
Summa Finansiering	87 080 000	Summa utgifter kapital		414 500

Amortering av föreningens lån skall ske med 0,5 % per år beräknat på ursprungslånet.

*) I samtliga angivna räntenivåer ligger en räntereserv motsvarande ca 0,6%.

Övriga utgifter	Ar 1
<i>Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall</i>	
Gemensam el ¹	50 000
Uppvärmning, fjärrvärme	151 000
Vatten	47 000
Sophämtning	18 000
Ekonomisk förvaltning	35 000
Arvode till revisor	10 000
Snöröjning, sandning och underhåll övriga markytor	20 000
Städning	50 000
Fastighetsskötsel och underhåll	20 000
Hiss	10 000
Fastighetsförsäkring	21 000
Fastighetsskatt	11 000
S:a driftskostnader	443 000

¹ Kostnad för hushållsel betalas av bostadsrättsinnehavaren direkt till leverantören.

Fastighetsskatt:

Eventuell fastighetsskatt under värdeåret ingår i kontraktsumman och belastar inte föreningen.

Avskrivningar:

I uppställningen ovan visas endast likviditetspåverkande utgifter och som ska täckas av inbetalda årsavgifter. Föreningen ska göra avskrivningar på 1% (100 år) av bokfört värde byggnad, vilket motsvarar 618 000 kr / år. Avskrivningen är linjär.

Bokförd avskrivning kommer att innebära att föreningen redovisar ett bokföringsmässigt underskott i resultaträkningen. Avskrivningar är dock endast en bokföringspost och påverkar inte likviditeten i föreningen.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgiften som fördelas efter andelstal.

Föreningens inkomster		Ar 1
Årsavgifter		746 500
Garage, 12 platser á 1000 kr/mån. P-platser, 4 st á 500kr		168 000
Summa beräknade årliga inkomster		914 500

I följande tabell lämnas en specifikation över lägenheternas huvuddata såsom andelstal, insatser, årsavgifter m m.

Tabell, lägenhetsredovisning						
Lgh nr	Bostads- area (m ²)	Lägenhets- beskrivning	Andels- tal (%)	Insats (kr)	Årsavgifter (kr)	Månads- avgift (kr)
1	49,5	1,5RoKV	3,8536	2 150 000	28 767	2 397
2	109	4RoK	8,4858	5 190 000	63 346	5 279
3	87	3RoK	6,7731	4 590 000	50 561	4 213
4	87	3RoK	6,7731	4 450 000	50 561	4 213
5	109	4RoK	8,4858	5 090 000	63 346	5 279
6	89	3RoK	6,9288	4 950 000	51 723	4 310
7	87	3RoK	6,7731	4 690 000	50 561	4 213
8	87	3RoK	6,7731	4 550 000	50 561	4 213
9	89	3RoK	6,9288	4 890 000	51 723	4 310
10	70	2RoK	5,4496	4 250 000	40 681	3 390
11	69	2RoK	5,3717	4 050 000	40 100	3 342
12	69	2RoK	5,3717	3 950 000	40 100	3 342
13	70	2RoK	5,4496	4 150 000	40 681	3 390
14	110,5	3RoK	8,6026	5 990 000	64 218	5 352
15	54,5	2RoK	4,2429	3 250 000	31 673	2 639
16	48	2RoK	3,7369	2 990 000	27 896	2 325
Summa	1284,5		100,0000	69 180 000	746 500	62 208

F. EKONOMISK PROGNO

IB	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Batainingsflöde							
Inkomster							
Årsavgift per kvm i genomsnitt	581	586	590	594	599	603	626
Årsavgifter	746 500	752 099	757 739	763 423	769 148	774 917	804 416
Garage/p-platser	168 000	169 260	170 529	171 808	173 097	174 395	181 034
Summa inbetalningar	914 500	921 359	928 269	935 231	942 245	949 312	985 449
Utgifter kapital							
Räntor och amorteringar	-414 500	-413 092	-411 624	-410 157	-408 689	-407 221	-399 882
Driftskostnader och fastighetsskatt	-443 000	-451 860	-460 897	-470 115	-479 517	-489 108	-540 015
Summa utgifter	-857 500	-864 952	-872 522	-880 272	-888 206	-896 329	-939 897
Likviditetsförändring	57 000	56 407	55 747	54 959	54 039	52 983	45 553
Ack kassareserv	50 000	107 000	163 407	219 154	274 113	328 152	625 236

Förutsättningar

Genomsnittlig ränta på lån inkl ränte reserv	1,82	(%)
Årsavgifternas, p-platsernas och garagens höjning per år	0,75	(%)
Procentuella höjning per år avseende drift och underhåll	2,0	(%)
Amortering	89 500	kr
Beräknat taxeringsvärde år 1	28 800	t.kr

Likviditetsförändringen och ackumulerad kassareserv förutsätter att reparationsfonden för yttre underhåll ej utnyttjas eller att några investeringar i övrigt inte görs under den redovisade perioden.

Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt stadgarna årligen göras med 35 kr per kvm bostadsyta (44.975 kr), vilket ryms i ovan redovisade positiva kassaflöde.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgift i genomsnitt om: (kr/m ²)							
Kalkylens inflationsmål och							
1. kalkylens ränta	581	586	590	594	599	603	626
2. kalkylens räntenivå + 1%	720	725	729	733	738	742	765
3. kalkylens räntenivå + 2%	859	864	868	872	877	881	904
4. kalkylens räntenivå + 3%	998	1 003	1 007	1 011	1 016	1 020	1 043
5. kalkylens räntenivå - 1%	442	447	451	455	460	464	487
Kalkylens räntenivå och							
8. kalkylens inflationsnivå + 1%	585	589	593	598	603	607	630
9. kalkylens inflationsnivå + 2%	588	593	597	602	606	611	634

Känslighetsanalysen tar inte hänsyn till gjorda amorteringar.

Analysens beräkningar avseende räntenivåer, utgår från kända förhållanden vid tidpunkten för när kalkylen upprättas.

Analysens beräkningar vad avser inflationsnivåer utgår från att summan av föreningens driftkostnader förändras med angiven inflationsprocent som är konstant under kalkylperioden.

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och ev. uteplatser, terrasser, i gått skick.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd.

Ändring av insats beslutas av föreningsstämma.

Stockholm den 23 september 2016

Bostadsrättsföreningen Tollare Veranda


KENT STENBY


JAN-ERIK PÄSSE


JESPER WAAGE

Intyg avseende ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsförening Tollare Veranda organisationsnummer 769630-2301, 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 2016-10-04



Kjell Karlsson
Advokat



Joakim Grönwall
Advokat

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

Bilaga till granskningsintyg dat 2016-10-04 avseende ekonomisk plan för Brf Tollare Veranda

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- a) Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen, 2015-06-12
- b) Registreringsbevis för Tollare Projekt AB, 2015-09-25
- c) Stadgar för bostadsrättsföreningen, registrerade 2015-06-12
- d) Fastighetsdatautdrag avseende Nacka Tollare 1:475, 2016-09-22
- e) Beräkning av taxeringsvärde, 2016-09-30
- f) Åtagande om fast pris för projekt, 2015-11-18
- g) Finansieringsoffert från SBAB, 2015-11-18, med mail om uppdatering av räntevillkor, 2016-09-21
- h) Ansökan om bygglov med ritningar, ingivet 2015-06-22, komplettering 2015-08-24, Beslut 2015-10-07
- i) Projektberäkning, odaterad
- j) Totalentreprenadavtal, 2015-11-05
- k) Tidplan, 2015-10-23
- l) Överenskommelse om överlåtelse av del av Fastigheten Nacka Tollare 1:383 2015-09-28
- m) Köpebrev fastigheten Nacka Tollare 1:475, 2015-12-28
- n) Transportköp fastigheten Nacka Tollare 1:475, 2016-02-16
- o) Aktieöverlåtelseavtal, 2016-02-12
- p) Uppgifter från entreprenör om byggnation, 2016-10-04
- q) Del av fjärrvärmeavtal samt mail 2010-09-23
- r) Mäklarprospekt, odaterat
- s) Servitutsavtal, 2016-02-18

