

2016121406069

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Näckrosen 15

Org. nr. 769632-3869

Registrerad av Bolagsverket 2016-12-16

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NÄCKROSEN 15

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	3
1.7 Taxeringsvärde	3
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	4
6. FINANSIERINGSPLAN	4
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

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NÄCKROSEN 15

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Näckrosen 15 med org.nr 769632-3869, som registrerats hos Bolagsverket den 2016-06-08 har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. 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: Näckrosen 15 ("Fastigheten")
Kommun: Huddinge
Adress: Kvarnbergsvägen 31
Upplåtelseform: Äganderätt
Markareal: 1.414 kvm

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Kv näckrosen mfl	1978-10-27 Gen.f.start: 2005-12-09 Gen.f.slut: 2018-09-26	0126K-10162 Arkivplats:47B 0126 3-B-50
Ändring av detaljplan: Näckrosen mfl tillägg	2005-11-10 Laga kraft:2005-12-08 Gen.f.start: 2005-12-09 Gen.f.slut: 2010-12-08	0126K-14286 Arkivplats: 1A 0126 3-B-50:2

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Ett flerbostadshus i 3 våningar med 20 stycken bostadslägenheter. På fastigheten finns även 9 stycken parkeringsplatser.

Byggnadsår: 2016
Grundläggning: Balkgrund och betong. Torpargrund
Stomme: Trä
Bjälklag: Trä
Fasad: Cembritskiva
Yttertak: Papp
Fönster: 2-glas med isolerruta el motsvarande
Yttertak: Papp
Balkonger: 12 stycken
Uppvärmning: Fjärrvärme
Uppvärmningssystem: Vattenburen
Ventilationssystem: FTX
Hiss: Ja

2016121406072

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

20 stycken bostadslägenheter med kök och badrum, se avsnitt 8

Bostadsyta 38 kvm, 4 stycken	152 m ²
Bostadsyta 32 kvm, 16 stycken	512 m ²
Total lägenhetsyta	664 m ²

Inredning i bostadslägenheterna

Köksinredning:	Modern skåpsinredning, rostfri diskbänk, induktionshäll, ugn, kyl/frys och mikro. Golv belagda med parkett.
Badrum:	Tvättställ, wc och dusch. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.
Golvbeläggningar i övriga rum:	Parkett

1.4 Gemensamma anordningar mm

I bottenplanet finns en tvättstuga, med tvättmaskin och torktumlare. I entréplanet finns cykelparkering och förråd. På fastigheten finns även 9 parkeringsplatser och en gemensam uteplats med grillmöjligheter. Fastigheten har inget inskrivet servitut och Fastigheten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

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

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för hyreshus som avser fastighetstaxeringsåren 2016-2018, har taxeringsvärdet uppskattats till totalt 11.856.000 kronor, varav byggnad till 9.200.000 kronor. På grund att byggnaden är nyproducerad, kommer fastigheten enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NÄCKROSEN 15

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske andra kvartalet år 2017. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt fr o m det datum föreningens ekonomiska plan registrerats.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen förvärvat aktierna i det bolag som ägde fastigheten Näckrosen 15 i Huddinge kommun. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat fastigheten genom interntransaktion från bolaget. 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 överlagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Köpeskilling fastighet och aktier	36.285.772 kr
Entreprenad- och byggherrekostnader	17.289.228 kr
Dispositionsfond	25.000 kr

Summa 53.600.000 kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är solidariskt garanterad till 53.600.000 kr, i en garantlutfästelse från Landing Holding AB (559056-3333), Projektbolag Kvarnbergavägen AB, (559048-2401) och Homebuild Intressenter AB, (559043-3404). 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	12.000.000 kr
Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev	
Medlemmarnas insatser vid förvärv	41.600.000 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	53.600.000 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NÄCKROSEN 15

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen har för avsikt att amortera med 54.000 kr 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 1% 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 *	240.000 kr
Amorteringar	54.000 kr
Driftkostnader	216.000 kr
Administration och försäkring	42.000 kr
Löpande underhåll o fastighetsskötsel	68.000 kr
Renhållning och städning	23.000 kr
Värme och fastighetsel	73.000 kr
Vatten	20.000 kr
Kommunal fastighetsavgift **	0 kr
Avsättning till reparationsfond	22.000 kr
Summa kostnader	532.000 kr

* Bindningstiden för lånet avses att mixas till en genomsnittsränta om 2,0%.
Kreditliden motsvarar lånets bindningstid.

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

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Hyra för parkeringsplatser	54.000 kr
Årsavgifter medlemmar	478.000 kr
	532.000 kr

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägen- het nr	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
3004	38	5,7586%	2 300 000	27 526	2 294
3003	38	5,7586%	2 300 000	27 526	2 294
3002	38	5,7586%	2 300 000	27 526	2 294
3001	38	5,7586%	2 300 000	27 526	2 294
2009	32	4,8103%	2 100 000	22 993	1 916
2008	32	4,8103%	2 100 000	22 993	1 916
2007	32	4,8103%	2 100 000	22 993	1 916
2006	32	4,8103%	2 100 000	22 993	1 916
2005	32	4,8103%	2 100 000	22 993	1 916
2004	32	4,8103%	2 100 000	22 993	1 916
2003	32	4,8103%	2 100 000	22 993	1 916
2002	32	4,8103%	2 100 000	22 993	1 916
2001	32	4,8103%	2 000 000	22 993	1 916
1007	32	4,8103%	1 900 000	22 993	1 916
1006	32	4,8103%	2 000 000	22 993	1 916
1005	32	4,8103%	1 900 000	22 993	1 916
1004	32	4,8103%	1 900 000	22 993	1 916
1003	32	4,8103%	2 000 000	22 993	1 916
1002	32	4,8103%	2 000 000	22 993	1 916
1001	32	4,8103%	1 900 000	22 993	1 916
	664	100,00%	41 600 000	478 000	39 833

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.

8.1 Nyckeltal

Insats i snitt	62,651 kr/kvm
Driftkostnad i snitt	325 kr/kvm
Årsavgift i snitt	720 kr/kvm

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NÄCKROSEN 15

2016121406076

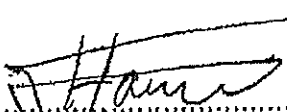
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 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., hänförs till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Huddinge 2016-12-01

Bostadsrättsföreningen Näckrosen 15


Salem Hawlan


Klas Holmgren


Daniel Midelf

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen, daterad 2016-12-01, för Bostadsrättsföreningen Näckrosen 15, org. nr 769632-3869, 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.

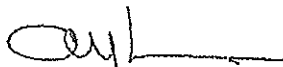
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Stockholm 2016-12-12



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
 Plan- och fasadritningar
 Situationsplan
 Beräkning taxeringsvärde
 Entreprenadavtal, fast pris 2016-11-30
 Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
 Bygglöv 2016-06-20
 Garanti avseende slutlig anskaffningskostnad och ev. osålda lägenheter 2016-12-01
 Bankoffert Danske Bank 2016-11-22
 Överlåtelseavtal aktier 2016-06-12
 Köpebrev 2016-06-02
 Transportköpsintyg 2016-08-25