

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Panorama Ursvik

Org. nr. 769633-0062

EKONOMISK PLAN FÖR BRF PANORAMA URSVIK

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA	2
1.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	2
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	3
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA	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	4
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	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	7
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	7
10. INTYG	8

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BRF PANORAMA URSVIK

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Panorama Ursvik, org.nr 769633-0062, som registrerats hos Bolagsverket den 7 oktober 2016 har till ändamål 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. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

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.

Bostadsrättsföreningens styrelse har upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna upplåtelseavtal.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

1.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Uppfinnaren 1-7 och Sekretessen 1-5 (ursprung Uppfinnaren 1 och Sekretessen 1)
Kommun:	Sundbyberg
Adress:	Forskargränd 7 – 19, 7 A, 9A, 11A, 13A, 15 A, 17 A, 19 A Forskargränd 10 – 18, 12A, 14 A, 16 A
Upplåtelseform, fastighet:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta Bostadsrättsförening
Markareal:	4 251 kvm (totalt samtliga fastigheter). Fördelning enligt följande:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Markareal</u>	<u>Husform</u>
Uppfinnaren 1	329 kvm	Parhus
Uppfinnaren 2	343 kvm	Parhus
Uppfinnaren 3	345 kvm	Parhus
Uppfinnaren 4	347 kvm	Parhus
Uppfinnaren 5	352 kvm	Parhus
Uppfinnaren 6	352 kvm	Parhus
Uppfinnaren 7	344 kvm	Parhus
Sekretessen 1	359 kvm	Fristående
Sekretessen 2	409 kvm	Parhus
Sekretessen 3	386 kvm	Parhus
Sekretessen 4	399 kvm	Parhus
Sekretessen 5	286 kvm	Fristående

Detaljplan:	Stora Ursvik (etapp 3), Sundbyberg 2:86 och del av Sundbyberg 2:79
-------------	--

EKONOMISK PLAN FÖR BRF PANORAMA URSVIK

Gemensamhetsanläggning: Ingen gemensamhetsanläggning

Servitut: Inga servitut

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal lägenheter:	22 stycken bostadslägenheter
Byggnad:	10 stycken tvåvåningsparhus (20 enheter) 2 stycken fristående tvåvåningshus
Byggnadsår:	2017 - 2018
Grund:	Betongplatta på mark
Stomme:	Ytterväggar, bärande innerväggar och bjälklag av trä
Fasad:	Målad träpanel, plåt samt fibercementskivor
Yttertak:	Uppreglat yttertak som förses med bandplåtstäckning
Fönster:	Isolerfönster. Trä och aluminium. Öppningsbara och fasta
Värme:	Frånluftsvärmepump. Vattenburen golvvärme i båda plan.
Ventilation:	Tilluft genom fasadventiler. Frånluft via ventil i badrum och kök.
Vatten och avlopp:	Kommunalt VA-nät
Utomhusförråd:	Kallt utomhusförråd på platta på mark. Träpanel som fasad.
Parkering:	På uppfart vid respektive hus
Brevlådor:	Vid uppfart vid respektive hus
Sopkärl, utomhus:	Vid uppfart vid respektive hus

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

22 stycken bostadslägenheter med kök och våtrum (se avsnitt 8).

Bostadsarea, 20 st à 114 m ²	2 280 m ²
samt 2 st à 141 m ²	282 m ²

Till varje bostadslägenhet kommer omkringliggande tomt att disponeras av respektive bostadsrättshavare enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

Köksinredning:	Köksskåp, induktionshäll, inbyggnadsugn, inbyggnadsfläkt, helintegrerad kyl/frys och diskmaskin. Golv belagda med parkett.
Badrum/Wc/Tvätt:	Kommod med tvättställ, wc, dusch, tvättmaskin, torktumlare. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.
Badrum/Wc, övervåning:	Kommod med tvättställ, wc och dusch. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.
Golvbeläggning:	Klinker i våtrum och entré, parkettgolv i övriga rum.

1.4 Gemensamma anordningar mm

Anslutning finns för fiber via Sundbybergs Stadsnät, open net. Bostadsrättshavarna ansvarar själva för abonnemang för telefon/bredband/Tv.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

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

1.6 Försäkringar

Fastigheterna kommer att fullvärdesförsäkras, inkluderande en styrelseförsäkring.

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2018 - 2020 har taxeringsvärdet uppskattats till 80.407.000 kronor varav byggnad 50.360.000 kronor och mark 30.047.000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten taxerats som småhus (kedjehus/parhus samt friliggande) med värdeår 2018. Eftersom husen är nyproducerade, kommer fastigheterna enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under perioden mars - augusti 2018. Bostäderna beräknas att upplåtas med bostadsrätt under samma år.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA

Fastighetsförvärven har skett genom att föreningen förvärvat aktierna i det bolag som ägde fastigheterna Uppfinnaren 1-7 samt Sekretessen 1-5. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat fastigheterna genom en interntransaktion från bolaget. Lägenheterna kommer att upplåtas 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 fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Den slutliga anskaffningskostnaden kommer att fastställas på en extra föreningsstämma.

Köpeskilling mark och aktier*	85.467.889 kr
Entreprenadkostnad **	75.609.696 kr
Övriga byggherrekostnader	8.194.765 kr
Lagfartskostnad	541.650 kr
Dispositionsfond	50.000 kr
Summa	169.864.000 kr

* varav det skattemässiga värdet är 13.354.944 kr

** entreprenadform: totalentreprenad ABT 06 vad gäller byggnad samt utförandeentreprenad AB 04 för mark

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 169.864.000 kr, i en garantiutfästelse från Skölsta Fastigheter AB, (559040-3571). Skölsta Fastigheter AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Bostadsrättshavarna ansvarar även för skötsel och underhåll av den markyta som framgår av respektive lägenhets upplåtelseavtal.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kan komma att lånefinansieras vilket då kan medföra en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

Beräknade lån, säkerhet för lånen utgörs av pantbrev*	30.744.000 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	130.000.000 kr
Upplåtelseavgifter	9.120.000 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	169.864.000 kr

* Pantbrev om 52.500.000 kr finns

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera 230.580 kr per år 1-5. Därefter sker amortering enligt 95-årig serieplan, se prognos bilaga 1.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastigheternas bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1).

De årliga avskrivningarna uppgår till 756.097 kr vilket motsvarar 1 % av byggkostnaden.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF PANORAMA URSVIK

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad*		691.740 kr
Amortering		230.580 kr
Driftkostnader**		155.500 kr
Administration	40.000 kr	
Löpande underhåll	20 000 kr	
Försäkring	25.000 kr	
Fastighetsskötsel	20.000 kr	
Renhållning	30 000 kr	
Övrigt	20 500 kr	
Kommunal fastighetsavgift***		0 kr
Avsättning till reparationsfond		102.480 kr
Summa kostnader		1.180.300 kr

* bindningstiden för lånet avses att mixas till en genomsnittsränta om ca 2,25%
kredittiden motsvarar lånets bindningstid

** uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt

*** befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter exkl värme, vatten	1.180.300 kr
Summa intäkter	1.180.300 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BRF PANORAMA URSVIK

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhet nr	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse-avgift kr	Insats + uppl. avg kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	114	4,4922%	6 100 000	380 000	6 480 000	53 021	4 418
2	114	4,4922%	6 000 000	440 000	6 440 000	53 021	4 418
3	114	4,4922%	6 000 000	420 000	6 420 000	53 021	4 418
4	114	4,4922%	6 000 000	420 000	6 420 000	53 021	4 418
5	114	4,4922%	5 850 000	530 000	6 380 000	53 021	4 418
6	114	4,4922%	5 850 000	530 000	6 380 000	53 021	4 418
7	114	4,4922%	5 900 000	480 000	6 380 000	53 021	4 418
8	114	4,4922%	5 900 000	480 000	6 380 000	53 021	4 418
9	114	4,4922%	5 800 000	580 000	6 380 000	53 021	4 418
10	114	4,4922%	5 800 000	540 000	6 340 000	53 021	4 418
11	114	4,4922%	5 800 000	540 000	6 340 000	53 021	4 418
12	114	4,4922%	5 800 000	480 000	6 280 000	53 021	4 418
13	114	4,4922%	5 800 000	480 000	6 280 000	53 021	4 418
14	114	4,4922%	5 900 000	480 000	6 380 000	53 021	4 418
15	141	5,0784%	6 500 000	480 000	6 980 000	59 940	4 995
16	114	4,4922%	5 700 000	280 000	5 980 000	53 021	4 418
17	114	4,4922%	5 700 000	280 000	5 980 000	53 021	4 418
18	114	4,4922%	5 750 000	230 000	5 980 000	53 021	4 418
19	114	4,4922%	5 750 000	230 000	5 980 000	53 021	4 418
20	114	4,4922%	5 800 000	180 000	5 980 000	53 021	4 418
21	114	4,4922%	5 800 000	180 000	5 980 000	53 021	4 418
22	141	5,0784%	6 500 000	480 000	6 980 000	59 940	4 995
	2 562	100,00%	130 000 000	9 120 000	139 120 000	1 180 300	98 358

Kostnaden för lägenhetens uppvärmning, vatten, hushållsel, tele/kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgifter ovan. Varje enskild bostadsrättshavare ansvarar för egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Varje lägenhet har en egen frånluftsvärmepump.

Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften

Area	Värmekostnad kr/år	Värme kr/månad	Vatten kr/år	Vatten kr/månad
114	6 840	570	3 420	285
141	8 460	705	4 230	353

8.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad, per m ² BOA	67 894 kr
Insats, per m ² BOA	50 742 kr
Belåning, per m ² BOA	12 000 kr
Driftkostnad, per m ² BOA	61 kr
Årsavgift, exkl värme, vatten, per m ² BOA	461 kr
Uppskattad värmekostnad, per m ² BOA	60 kr
Uppskattad vattenkostnad, per m ² BOA	30 kr
Avskrivning, per m ² BOA	295 kr
Avsättning reparationsfond, per m ² BOA	40 kr
Kassaflöde, per m ² BOA	0 kr

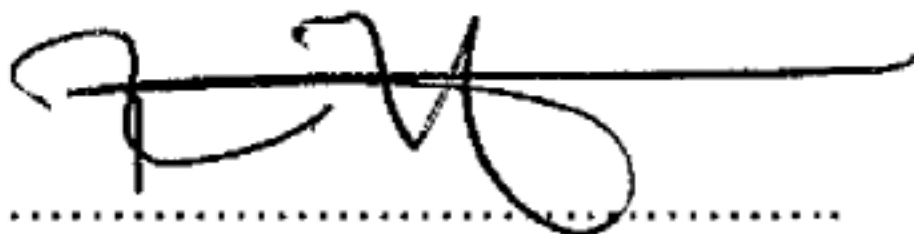
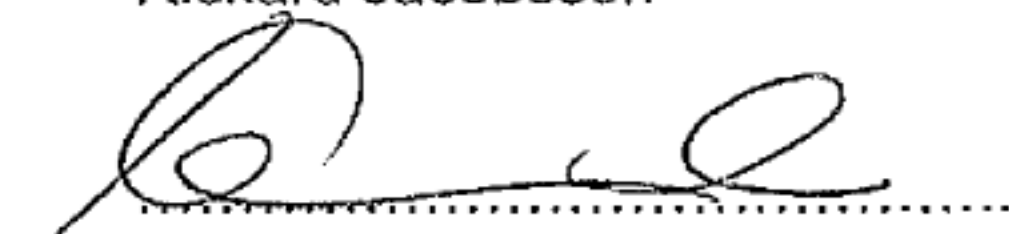
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastigheter 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 area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2009, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 2 % och för mindre avvikelser än 2 %, 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 fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.
- F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.
- G. Bostadsrättshavarna ska utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten.
- H. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastigheter föreligger inte.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Sundbyberg 2017-12-12

Bostadsrättsföreningen Panorama Ursvik


.....
Rickard Jacobsson
.....
Katarina Lirén
.....
Tobias Sjögren

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Panorama Ursvik*, daterad 2017-12-12, org nr 769633-0062, får härmed avge följande intyg.

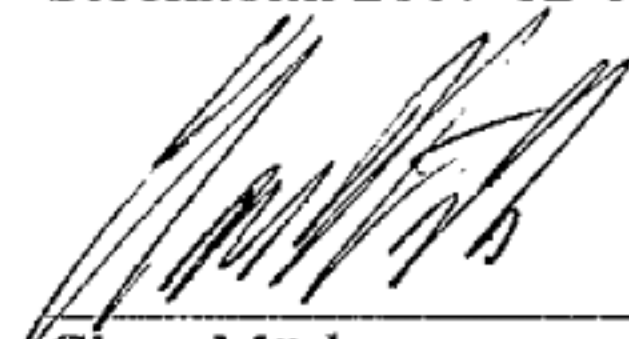
De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

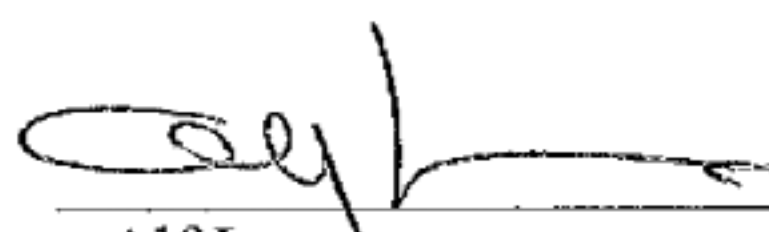
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2017-12-16



Claes Mörk
Jur.kand.

Alf Larsson
Byggnadsing.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående planer och är ansvarsförsäkrade.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Kostnads kalkyl, 2016-11-22
Tillstånd att ta emot förskott, Bolagsverket, 2017-03-20
Registreringsbevis och stadgar
Fastighetsinformation
Aktieöverlåtelseavtal, 2016-06-30
Borgensförbindelse och fullmakt, 2016-06-30, 2016-06-28
Totalentreprenadavtal, Serafim Moderna Hus AB, 2017-03-01
Markentreprenad, GABAB i Sthlm AB, 2017-03-01
Övertagande markentreprenad, 2017-07-04
Bygglövs Sundbybergs kommun, 2017-01-17
Plan- och fasadritningar
Situationsplan
Beräkning taxeringsvärde
Bankoffert, Swedbank, 2017-11-23
Garanti och utfästelse osålda lägenheter, Skölsta Fastigheter, 2017-12-11
Registreringsbevis Skölsta Fastigheter AB

BILAGA 1 PROGNOSS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntior	691 740	686 552	681 364	676 176	670 988	665 799	660 608	655 414	650 216	645 012	639 803	613 634
Avskrivningar	756 097	756 097	756 097	756 097	756 097	756 097	756 097	756 097	756 097	756 097	756 097	756 097
Driftkostnader (kr)												
Driftkostnader	155 500	158 510	161 782	165 018	168 318	171 685	175 118	178 621	182 193	185 837	189 554	209 283
Fastighetsskatt/kommunal avgift												
Amorteringar/Avsättningar												124 148
Avsättning underhåll	102 480	104 530	106 620	108 753	110 928	113 146	115 409	117 717	120 072	122 473	124 923	137 925
Amortering	230 580	230 580	230 580	230 580	230 580	230 625	230 715	230 848	231 025	231 246	231 511	233 505
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	1 180 300	1 180 272	1 180 346	1 180 526	1 180 814	1 181 255	1 181 850	1 182 599	1 183 505	1 184 568	1 185 791	1 318 494
Årsavgift kr/kvm/år												
Underskott	-	423 037	-	415 764	-	412 326	-	407 532	-	402 378	-	384 667
Nödvändig nivå på årsavgifter												
Årsavgifter medlemmar	1 180 300	1 180 272	1 180 346	1 180 526	1 180 814	1 181 255	1 181 850	1 182 599	1 183 505	1 184 568	1 185 791	1 318 494
Prognosförutsättningar												
Ränteantagande	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt, fondavsättning och lokallhyror										
Hyrslöjning	2,0%											
Taxeringsvärde	80 407 000	82 015 140	83 655 443	85 328 552	87 035 123	88 775 825	90 551 342	92 362 368	94 209 616	96 093 808	98 015 684	108 217 235
Föreningslån	30 744 000	30 513 420	30 282 840	30 052 260	29 821 680	29 591 055	29 360 340	29 129 492	28 898 467	28 667 221	28 435 710	27 272 619
Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. Föreningen gör linjär avskrivning med 1 %. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som ulgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.												
KÄNSLIGHETSANALYS												
AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå												
årsavgift enligt	461	461	461	461	461	461	461	462	462	462	463	515
ovanstående prognos kr/kvm/år												
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	461	580	579	578	577	577	576	575	575	574	573	620
2. Dagens räntenivå +2%	461	699	697	695	694	692	690	689	689	686	685	728
1. Dagens räntenivå - 1%	461	342	343	343	344	346	347	348	349	350	351	407
2. Dagens räntenivå - 2%	461	222	224	226	228	230	232	234	236	239	241	302
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	461	462	463	464	465	467	468	470	471	473	475	543
2. Dagens inflationsnivå +2%	461	463	465	467	470	472	475	478	482	485	489	577
1. Dagens inflationsnivå -1%	461	460	459	458	457	456	455	454	453	452	451	489
2. Dagens inflationsnivå -2%	461	459	457	455	453	451	449	447	445	443	441	467