

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÄTRA TORG

419155/18

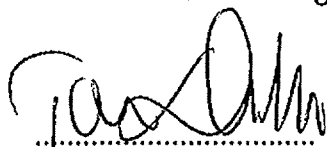
(Org nr 769631-7820)

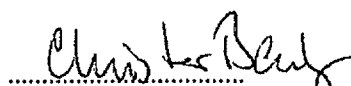
STOCKHOLM KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	6
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	7
E. Nyckeltal år 1	9
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	10
G. Ekonomisk prognos	13
H. Känslighetsanalys	14
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Solna 2018-06-07

Bostadsrättsföreningen Sättra Torg


Toni Lahdo


Christer Bentzer


Kjell Augustsson

Registrerades av Bolagsverket 2018-08-22

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Tomträtten Stockholm Torvsåtra 1
Fastighetens areal, ca:	3 772 m ²
Bostadsarea (BOA), ca:	5 271 m ²
Bruttoarea (BTA), ca:	7 262 m ²
Antal lägenheter:	100 st
Lokalarea (LOA), ca:	75 m ²
Antal lokaler:	2 st
Byggnadernas antal och utformning:	2 flerbostadshus med 6 trappuppgångar

Föreningen har fler än en byggnad som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Planerad verksamhet i lokalerna är mäklarkontor och fotografstudio.

Föreningen upplåter 9 lägenheter (6-1001 tom 6-1106) så som gruppboende med tillhörande gemensamma utrymmen åt Skärholmens stadsdelsförvaltning, regleras via separat avsiktsförklaring.

Bygglov erhöles 2016-08-05.

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i garageplanet. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft med central fläkt. Ur frånluften återvinns värme. Hiss finns i vardera trappuppgång.

Gemensamma utrymmen

Byggnaden har gemensamma trapphus. Gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagnsförvaring finns i entreplanet. I gårdshuset finns gemensamt cykelrum samt barnvagnsrum. Gemensamma teknikutrymmen undercentral, elrum och fläktrum finns i byggnaden.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På gården finns planteringar, gräsmattor, lekplats, belysning, gångvägar och cykelförråd. Vissa lägenheter har mark upplåten med bostadsrätt, se F.

Parkering

Källargarage, 25 parkeringsplatser, samt utvändig parkering på gård och gata, 14 platser.

Servitut/Ledningsrätt

Servitut för gångbana längs Eksåtravägen belastar fastigheten.

Vatten och Avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

El, TV, Telefoni och Bredband

Föreningen har ett gemensamt elabonnemang och individuell mätning av elförbrukning sker för varje lägenhet. Avtal har tecknats rörande leverans av TV, telefoni och bredband via Telia Triple Play.

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Hall	Golv	Ekiparkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Målas
	Övrigt	Kapphylla, skåpsinredning enligt ritning
Vardagsrum	Golv	Ekiparkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Målas
	Övrigt	Fönsterbänk i natursten
Kök	Golv	Ekiparkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Målas
	Övrigt	Skåpinredning enligt ritning. Kakel ovan diskbänk och förberedelse för diskmaskin.
Bad/WC/D/Tvätt	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målas
	Övrigt	Inredning enligt ritning
Sovrum/Sovalkov	Golv	Ekiparkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Målas
	Övrigt	Fönsterbänk i natursten Garderober och linneskåp enligt ritning
Förråd/Klädkammare	Golv	Ekiparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Målas
	Övrigt	Hylla med klädstång
Allmänna utrymmen Entré	Golv	Keramiska plattor
	Vägg	Målat
	Tak	Målat, ljudabsorbenter
	Övrigt	Postboxar, boenderegister med anslagstavla och tidningshållare.

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Beräknade årsavgifter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflödet).

Kreditens löptid är 40 år och amorteringstiden antas vara 201 år. Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Beräknad räntesats	2,85%
Beräknad amortering år 1	0,00%
Beräknad amortering från år 2 och framåt	0,50%
Beräknad avskrivning	2 113 375 kr

Finansiering

Lån	69 000 000 kr
Insatser	247 737 000 kr
Upplåtelseavgifter	71 768 000 kr

Summa finansiering **388 505 000 kr**

I tillägg till entreprenadsumman ska föreningen betala ett belopp till entreprenören motsvarande den avlyfta investeringsmomsen för lokaler och garage.

Kapitalkostnader

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Summa
Lån 1	23 000 000	Rörligt	2,85%	0	655 500	655 500
Lån 2	23 000 000	3 år	2,85%	0	655 500	655 500
Lån 3	23 000 000	5 år	2,85%	0	655 500	655 500
Summa lån	69 000 000		2,85%	0	1 966 500	1 966 500

Genomsnittsränta enligt offert daterad 2018-05-25 är 1,28%

Ekonomisk plan är beräknad med en räntesats om 2,85%

Ränta	1 966 500 kr
Amortering	0 kr

Summa kapitalkostnader **1 966 500 kr**

D. Forts**Årsavgifter**

Årsavgifter bostadslägenheter	4 164 090 kr
Årsavgifter hushållsel	316 260 kr

Övriga intäkter

Hysesintäkter lokaler	97 500 kr
Hysesintäkter garageplatser	192 000 kr
Intäkter parkeringsplatser	53 760 kr
Fastighetsskatt lokal	7 340 kr

Summa intäkter år 1 **4 830 950 kr**

Överskott år 1 inkl. fond för yttre underhåll **326 114 kr**

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll, minst 30 kr/BOA och LOA 160 380 kr

Fastighetsskatt för lokaler utgår från år 1 och betalas av hyresgästen.

E. NYCKELTAL ÅR 1

Anskaffningskostnad (BTA)	53 498 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	60 616 kr/kvm
Belåning	13 090 kr/kvm
Förbrukningsavgifter som debiteras separat, hushållsel	60 kr/kvm
Driftskostnad exklusive hushållsel	339 kr/kvm
Årsavgift inklusive hushållsel	850 kr/kvm
Hysesintäkter lokaler (LOA)	1 300 kr/kvm
Kassaflöde (BOA+LOA)	31 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning (BOA+LOA)	425 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering (BOA+LOA)	30 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

I angivna fall med kronor per kvadratmeter lokalarea (LOA) och byggnadens bruttoarea (BTA).

F. Forts

2018082004410

Lgh nr	Lgh storlek	U/T B/FB F ¹⁾	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift EI ²⁾	Prel. Månads-avgift EI	Prel. Årsavgift Total
3-1401	3 rok	B	83	1,57465	1 049 000	3 901 000	4 950 000	65 570	5 464	4 980	415	70 550
3-1402	4 rok	B	103	1,95409	959 000	4 841 000	5 800 000	81 370	6 781	6 180	515	87 550
4-1001	3 rok	U	74	1,40391	822 000	3 478 000	4 300 000	58 460	4 872	4 440	370	62 900
4-1002	2 rok	U	54	1,02447	662 000	2 538 000	3 200 000	42 660	3 555	3 240	270	45 900
4-1101	2 rok	B	54	1,02447	662 000	2 538 000	3 200 000	42 660	3 555	3 240	270	45 900
4-1102	2 rok	B	44	0,83476	632 000	2 068 000	2 700 000	34 760	2 897	2 640	220	37 400
4-1103	2 rok	B	54	1,02447	662 000	2 538 000	3 200 000	42 660	3 555	3 240	270	45 900
4-1201	3 rok	B	54	1,02447	712 000	2 538 000	3 250 000	42 660	3 555	3 240	270	45 900
4-1202	2 rok	B	44	0,83476	682 000	2 068 000	2 750 000	34 760	2 897	2 640	220	37 400
4-1203	2 rok	B	54	1,02447	712 000	2 538 000	3 250 000	42 660	3 555	3 240	270	45 900
4-1301	2 rok	B	54	1,02447	762 000	2 538 000	3 300 000	42 660	3 555	3 240	270	45 900
4-1302	2 rok	B	44	0,83476	732 000	2 068 000	2 800 000	34 760	2 897	2 640	220	37 400
4-1303	2 rok	B	54	1,02447	762 000	2 538 000	3 300 000	42 660	3 555	3 240	270	45 900
4-1401	2 rok	B	54	1,02447	862 000	2 538 000	3 400 000	42 660	3 555	3 240	270	45 900
4-1402	2 rok	B	44	0,83476	832 000	2 068 000	2 900 000	34 760	2 897	2 640	220	37 400
4-1403	2 rok	B	54	1,02447	862 000	2 538 000	3 400 000	42 660	3 555	3 240	270	45 900
5-1001	3 rok	U	74	1,40391	822 000	3 478 000	4 300 000	58 460	4 872	4 440	370	62 900
5-1002	1 rok	U	37	0,70195	361 000	1 739 000	2 100 000	29 230	2 436	2 220	185	31 450
5-1003	1 rok	FB	35	0,66401	305 000	1 645 000	1 950 000	27 650	2 304	2 100	175	29 750
5-1101	2 rok	B	54	1,02447	662 000	2 538 000	3 200 000	42 660	3 555	3 240	270	45 900
5-1102	2 rok	B	44	0,83476	632 000	2 068 000	2 700 000	34 760	2 897	2 640	220	37 400
5-1103	1 rok	B	37	0,70195	511 000	1 739 000	2 250 000	29 230	2 436	2 220	185	31 450
5-1104	1 rok	B	35	0,66401	505 000	1 645 000	2 150 000	27 650	2 304	2 100	175	29 750
5-1201	2 rok	B	54	1,02447	712 000	2 538 000	3 250 000	42 660	3 555	3 240	270	45 900
5-1202	2 rok	B	44	0,83476	682 000	2 068 000	2 750 000	34 760	2 897	2 640	220	37 400
5-1203	1 rok	B	37	0,70195	561 000	1 739 000	2 300 000	29 230	2 436	2 220	185	31 450
5-1204	1 rok	B	35	0,66401	555 000	1 645 000	2 200 000	27 650	2 304	2 100	175	29 750
5-1301	2 rok	B	54	1,02447	762 000	2 538 000	3 300 000	42 660	3 555	3 240	270	45 900
5-1302	2 rok	B	44	0,83476	732 000	2 068 000	2 800 000	34 760	2 897	2 640	220	37 400
5-1303	1 rok	B	37	0,70195	611 000	1 739 000	2 350 000	29 230	2 436	2 220	185	31 450
5-1304	1 rok	B	35	0,66401	605 000	1 645 000	2 250 000	27 650	2 304	2 100	175	29 750
5-1401	2 rok	B	54	1,02447	862 000	2 538 000	3 400 000	42 660	3 555	3 240	270	45 900
5-1402	2 rok	B	44	0,83476	832 000	2 068 000	2 900 000	34 760	2 897	2 640	220	37 400
5-1403	1 rok	B	37	0,70195	711 000	1 739 000	2 450 000	29 230	2 436	2 220	185	31 450
5-1404	1 rok	B	35	0,66401	705 000	1 645 000	2 350 000	27 650	2 304	2 100	175	29 750
6-1001	1 rok	U	40	0,75887	470 000	1 880 000	2 350 000	31 600	2 633	2 400	200	34 000
6-1002	1 rok	U	41	0,77784	453 000	1 927 000	2 380 000	32 390	2 699	2 460	205	34 850
6-1003	3 rok	-	47	0,89167	641 000	2 209 000	2 850 000	37 130	3 094	2 820	235	39 950
6-1101	1 rok	B	40	0,75887	470 000	1 880 000	2 350 000	31 600	2 633	2 400	200	34 000
6-1102	1 rok	B	47	0,89167	641 000	2 209 000	2 850 000	37 130	3 094	2 820	235	39 950
6-1103	1 rok	B	37	0,70195	511 000	1 739 000	2 250 000	29 230	2 436	2 220	185	31 450
6-1104	1 rok	B	37	0,70195	511 000	1 739 000	2 250 000	29 230	2 436	2 220	185	31 450
6-1105	2 rok	B	53	1,00550	759 000	2 491 000	3 250 000	41 870	3 489	3 180	265	45 050
6-1106	1 rok	B	40	0,75887	470 000	1 880 000	2 350 000	31 600	2 633	2 400	200	34 000
6-1201	1 rok	B	40	0,75887	520 000	1 880 000	2 400 000	31 600	2 633	2 400	200	34 000
6-1202	1 rok	B	47	0,89167	691 000	2 209 000	2 900 000	37 130	3 094	2 820	235	39 950
6-1203	1 rok	B	37	0,70195	561 000	1 739 000	2 300 000	29 230	2 436	2 220	185	31 450
6-1204	1 rok	B	37	0,70195	561 000	1 739 000	2 300 000	29 230	2 436	2 220	185	31 450
6-1205	2 rok	B	53	1,00550	809 000	2 491 000	3 300 000	41 870	3 489	3 180	265	45 050

G. EKONOMISK PROGNOSE

Ränteantagande	2,85%
Amortering från år 2	0,50%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år	2,0%
Uppräkning av taxeringsvärde och fastighetsavgift	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostad		4 164	4 247	4 332	4 419	4 507	4 597	5 076	5 604
Årsavgifter hushållsel		316	323	329	336	342	349	386	426
Hyresintäkter lokaler		98	99	101	103	106	108	119	131
Hyresintäkter garage		192	196	200	204	208	212	234	258
Intäkter parkeringsplatser		54	55	56	57	58	59	66	72
Fastighetsskatt lokaler		7	7	8	8	8	8	9	10
Summa intäkter		4 831	4 928	5 026	5 127	5 229	5 334	5 889	6 502
Drift/underhållskostnader		-1 789	-1 825	-1 861	-1 899	-1 936	-1 975	-2 181	-2 408
Hushållsel		-316	-323	-329	-336	-342	-349	-386	-426
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0	-184
Fastighetsskatt lokaler		-7	-7	-8	-8	-8	-8	-9	-10
Fastighetsskatt garage		-11	-11	-11	-12	-12	-12	-13	-15
Avgift parkeringsbolag		-25	-25	-26	-26	-27	-27	-30	-33
Tomträttsavgäld		-390	-326	-281	-281	-281	-281	-281	-281
Summa kostnader		-2 538	-2 517	-2 516	-2 561	-2 606	-2 653	-2 900	-3 356
DRIFTSNETTO		2 293	2 410	2 510	2 566	2 623	2 681	2 989	3 146
Räntekostnader		-1 967	-1 967	-1 957	-1 947	-1 937	-1 927	-1 878	-1 829
Amortering		0	-345	-345	-345	-345	-345	-345	-345
Fond för yttre underhåll		-160	-164	-167	-170	-174	-177	-196	-216
KASSAFLÖDE		166	-65	42	104	167	232	571	756
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE		166	101	143	247	414	646	2 810	6 575
Amortering		0	345	345	345	345	345	345	345
Fond för yttre underhåll		160	164	167	170	174	177	196	216
Avskrivning linjär/rak		-2 113	-2 113	-2 113	-2 113	-2 113	-2 113	-2 113	-2 113
RESULTAT (BOKFÖRINGSMÄSSIGT)		-1 787	-1 669	-1 560	-1 494	-1 427	-1 360	-1 002	-796
ACKUMULERAT RESULTAT		-1 787	-3 457	-5 017	-6 511	-7 938	-9 298	-15 035	-19 074
TAXERINGSVÄRDE									
Beräknat taxeringsvärde (bostäder)		85 272	86 977	88 717	90 491	92 301	94 147	103 946	114 765
Beräknat taxeringsvärde (lokaler)		734	749	764	779	795	811	895	988
Beräknat taxeringsvärde (garage)		1 100	1 122	1 144	1 167	1 190	1 214	1 340	1 480

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 7 juni 2018 för bostadsrättsföreningen Sättra Torg, org. nr: 769631-7820.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet 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.

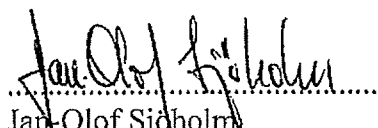
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 20 juni 2018

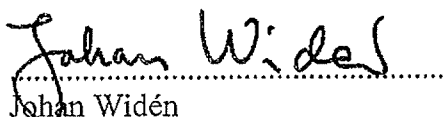


Jan Olof Sjöholm

Byggn. ing.

Kungsholmstorg 3 A

112 21 STOCKHOLM



Johan Widén

Civ. ing.

Hornsbergs Strand 15 B

112 17 STOCKHOLM