

**Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Glasbergas Pärla**

Org. nr. 769632–3778

Upprättad den 2 februari 2017

Registrerad av Bolagsverket 2017-06-13

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar	2
2	Beskrivning av fastigheten	2
2.1	Fastighetens beteckning och areal m.m.....	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
2.3	Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	3
2.4	Gemensamhetsanläggningar	3
2.5	Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta	3
2.6	Försäkring.....	3
2.7	Taxeringsvärde.....	3
2.8	Tidpunkt för inflyttning	4
3	Anskaffningskostnad för fastigheten (kr)	4
4	Kostnader för nödvändigt underhåll och eventuella 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 – 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.....	6
9	Särskilda förhållanden.....	7

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GLASBERGAS PÄRLA

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Glasbergas Pärla, org. nr. 769632–3778, som registrerats hos Bolagsverket den 7 juni 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.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att under år 2017 uppföra nio radhus och ett parhus i 2 våningar innehållandes elva bostadsrättslägenheter. Bostadsarean kommer totalt att uppgå 1 413 m². I föreningen kommer det även att finnas 17 st. parkeringsplatser. Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Upplåtelse kommer att ske andra kvartalet 2017. Inflyttningsklart fjärde kvartalet år 2017.

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

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING OCH AREAL M.M.

Beteckning:	Södertälje Glasberga 1:273.
Adress:	Pirkgatan 25–31.
Kommun:	Södertälje.
Upplåtelseform:	Äganderätt.
Markareal:	2 789 m ² .
Antal lägenheter:	11 st. bostadsrättslägenheter uppdelat i 9 radhus och 1 parhus.
Byggnadsår:	2017.
Gemensamhetsanläggning:	Ingen.

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Gjuten platta på mark.
Stomme:	Lättbetong.
Bjälklag:	Betong.
Yttertak:	Takpannor.
Uteplats:	Trätrall.
Fönster:	PVC Energifönster.
Mellanväggar, icke bärande:	Lättbetong.
VA:	Kommunalt vatten och avlopp.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GLASBERGAS PÄRLA

Uppvärmning:	Fjärrvärme.
Ventilation:	Självdug och frånluft.
Elektricitet:	Kommunalt.
TV, telefon, dator:	Fiber.
Soppantering:	Sopkärl.
Parkering:	17 st. p-platser framför husen.

2.3 LÄGENHETERNAS ANTAL OCH TYP MED KORTFATTAD LÄGENHETSBESKRIVNING

Nio radhus och ett parhus i två våningar innehållande elva bostadsrättslägenheter.

Bostadslägenhetsyta	1 413 m ²
Total yta	1 413 m²

Inredning i bostäder

Kök:	Modern skåpinredning, kyl och frys, elspis och ugn, diskmaskin.
Badrum entréplan:	Vägghängd WC, tvättställ, dusch, kaklade väggar och golv.
Badrum övre plan:	Vägghängd WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin och torktumlare, kaklade väggar och golv.
Vardagsrum:	Parkettgolv.
Sovrum:	Parkettgolv.
Entréutrymme/hall:	Kaklat golv.

2.4 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Ingen.

2.5 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.

2.6 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad.

2.7 TAXERINGSVÄRDE

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2016–2018, har taxeringsvärdet uppskattats till 20 505 000 kronor, varav hela taxeringsvärdet avser bostäder. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten antagits få typkod 320. Eftersom

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GLASBERGAS PÄRLA

byggnaden är nyproducerad, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

2.8 TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning beräknas ske under fjärde kvartalet år 2017.

3 ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (KR)

Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen förvärvade aktierna i det bolag som ägde Södertälje Glasberga 1:273. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat fastigheten genom en interntransaktion från bolaget. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheten 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 övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Produktionskostnad*	54 462 536 kr
Pantbrevskostnad (2 %)	390 564 kr
Dispositionsfond (ing. balans)	50 000 kr
Summa**	54 903 100 kr

* Produktionskostnaden inkluderar entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, köpeskilling mark/aktier mm

** vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

4 KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 54 903 100 kr i en garantiutfästelse från Scandinavium Fastigheter AB, org. nr. 556839–9686. Scandinavium Fastigheter AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

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

Föreningens beräknade nya lån med snittränta ca 2,0 %	19 358 100 kr
Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev	
Medlemmarnas insatser vid förvärv	35 545 000 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	54 903 100 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GLASBERGAS PÄRLA

6.1 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Föreningen avser att amortera med 0,04 % per år.

7 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER — LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Föreningen gör linjär avskrivning med 1 % (141 250 kr) då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande av dispositionsfond.

7.2 KAPITALKOSTNADER, DRIFTKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER.

Kapitalkostnad	<u>Kr</u>
Räntekostnad ca 2,0 %	387 162
vilket motsvarar en bindningstid och kredittid på ca 5 år.	
Amortering ca 0,04%	77 432
Planenlig avskrivning * 141 250 kr	
Kostnader	279 500
Administration	20 000
Fastighetsskötsel	20 000
Löp underhåll	20 000
Renhållning	20 000
Vatten	42 000
Värme	140 000
Försäkringar	17 500
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	0
Avsättning underhåll (40 kr/kvm)	56 520
Summa kostnader	<u>800 614</u>

7.3 FÖRENINGENS INTÄKTER; ÅRSavgIFTER, HYROR OCH ÖVRIGA INTÄKTER

	<u>Kr</u>
Årsavgifter medlemmar	800 614
Summa intäkter	<u>800 614</u>

8 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhet nr	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Insats per kvm	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	127	8,9880%	3 195 000	25 157	71 959	5 997
2	127	8,9880%	3 195 000	25 157	71 959	5 997
3	127	8,9880%	3 195 000	25 157	71 959	5 997
4	127	8,9880%	3 195 000	25 157	71 959	5 997
5	127	8,9880%	3 195 000	25 157	71 959	5 997
6	127	8,9880%	3 195 000	25 157	71 959	5 997
7	127	8,9880%	3 195 000	25 157	71 959	5 997
8	127	8,9880%	3 195 000	25 157	71 959	5 997
9	127	8,9880%	3 195 000	25 157	71 959	5 997
10	135	9,5541%	3 395 000	25 148	76 492	6 374
11	135	9,5541%	3 395 000	25 148	76 492	6 374
	1 413	100,00%	35 545 000		800 614	66 718

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift medlemmar" ovan.

8.1 NYCKELTAL

Insats i snitt per kvm	25 156 kr
Driftkostnad boa i snitt per kvm	199 kr
Årsavgift i snitt per kvm	567 kr
Anskaffningskostnad per kvm	38 544 kr
Föreningslån per kvm	13 700 kr

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 area är uppmätt på ritning, 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., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.
- F. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbetet, garantiarbetet och andra arbeten.
- G. 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 fastighet föreligger inte.

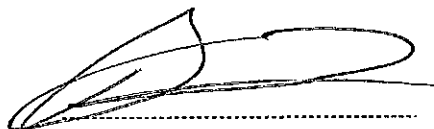
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Ort och datum: *Stockholm 2017-04-26*

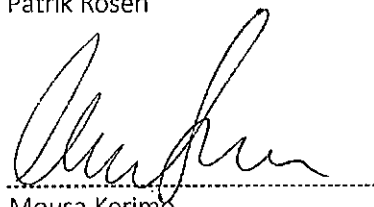
Bostadsrättsföreningen Glasbergas Pärla



Patrik Rosén



Björn Isaksson



Mousa Kerimo

Intyg

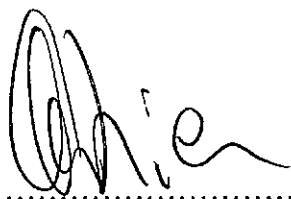
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Glasbergas Pärla, org. nr 769632-3778 daterad 2017-04-26, får härmed ge följande intyg.

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

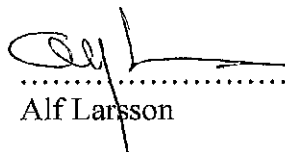
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

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 2017-05-12



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
 Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
 Plan- och fasadritningar samt situationsplan
 Beräkning taxeringsvärde
 Bankoffert Danske Bank 2017-03-23
 Bygglov 2017-01-03
 Aktieöverlåtelseöverlåtelseavtal med bilagor 2017-02-20
 Köpekontrakt, köpebrev, skuldebrev och transportköpsintyg 2017-02-20
 Värderingsutlåtande, HusmanHagberg 2016-11-21
 Mäklarinfo
 Entreprenadkontrakt, 2017-05-08
 Garanti och utfästelse avseende slutlig anskaffningskostnad och
 ev. osålda bostadsrätter 2017-02-13

BILAGA 1 PROGNOSE

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kapitalkostnader (kr)											
Räntor	387 162	385 613	384 085	382 516	380 967	379 419	377 870	376 321	374 773	373 224	371 676
Avskrivningar	141 250	141 250	141 250	141 250	141 250	141 250	141 250	141 250	141 250	141 250	141 250
Driftkostnader (kr)											
Driftkostnader	279 500	285 090	290 792	296 608	302 540	308 591	314 762	321 058	327 479	334 028	340 709
Amorteringar/Avsättningar											
Avsättning underhåll	56 520	57 650	58 803	59 979	61 179	62 403	63 651	64 924	66 222	67 547	68 898
Amortering	77 432	77 432	77 432	77 432	77 432	77 432	77 432	77 432	77 432	77 432	77 432
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar											
	800 614	805 786	811 092	816 536	822 119	827 844	833 716	839 735	845 906	852 232	858 714
Årsavgift kr/kvm/år											
	567	570	574	578	582	586	590	594	599	603	608
Överskott	7 298	6 167	5 014	3 838	2 639	1 415	167	- 1 106	- 2 405	- 3 729	- 5 080
Nödvändig nivå på årsavgifter											
Årsavgifter medlemmar	800 614	805 786	811 092	816 536	822 119	827 844	833 716	839 735	845 906	852 232	858 714
Prognosförutsättningar											
Ränteantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt, fondavsättning och lokalkyror									
Hyrshöjning	2,0%										
Taxeringsvärde	20 505 000	20 915 100	21 333 402	21 760 070	22 195 271	22 639 177	23 091 960	23 553 800	24 024 876	24 505 373	24 995 481
Föreningslån	19 358 100	19 280 668	19 203 235	19 125 803	19 048 370	18 970 938	18 893 506	18 816 073	18 738 641	18 661 208	18 583 776

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 utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå											
årsavgift enligt	567	570	574	578	582	586	590	594	599	603	608
ovanstående prognos kr/kvm/år											

Arsavgifter om:

Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntenivå +1%	567	707	710	713	717	720	724	727	731	735	739
2. Dagens räntenivå +2%	567	843	846	849	851	854	857	861	864	867	871
1. Dagens räntenivå - 1%	567	434	438	443	447	452	456	461	466	471	476
2. Dagens räntenivå - 2%	567	297	302	307	312	317	323	328	333	339	345

Dagens räntenivå och

1. Dagens inflationsnivå +1%	567	573	579	585	592	599	606	614	621	629	637
2. Dagens inflationsnivå +2%	567	575	584	593	603	613	623	634	645	657	670
1. Dagens inflationsnivå -1%	567	568	569	571	572	573	575	576	578	579	581
2. Dagens inflationsnivå -2%	567	566	564	563	562	561	560	559	558	557	556