

**Ekonomisk plan för**  
**Bostadsrättsföreningen Bindaren**

Org. nr. 769633-6911

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF BINDAREN

---

<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</b>	<b>Sid</b>
<b>1. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA</b>	<b>2</b>
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	3
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	4
1.6 Försäkringar	4
1.7 Taxeringsvärde	4
<b>2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING</b>	<b>4</b>
<b>3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA</b>	<b>4</b>
<b>4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN</b>	<b>5</b>
<b>5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE</b>	<b>5</b>
<b>6. FINANSIERINGSPLAN</b>	<b>5</b>
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
<b>7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET</b>	<b>5</b>
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	5
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	5
<b>8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSVIGIFTER M.M.</b>	<b>6</b>
8.1. NYCKELTAL	6
<b>9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN</b>	<b>7</b>
<b>10. INTYG</b>	<b>8</b>

Bilaga 1 Prognos

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF BINDAREN

### Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Bindaren, org.nr 769633-6911, som registrerats hos Bolagsverket den 11 januari 2017 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 förhandsavtal/upplåtelseavtal.

### 1. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

#### 1.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Bindaren 14 och Bindaren 17									
Kommun:	Huddinge									
Adress:	Juringe Äväg 13 A – F									
Upplåtelseform, fastighet:	Äganderätt									
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta Bostadsrättsförening									
Markareal:	1 685 kvm (totalt). Fördelning enligt följande:									
	<table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><u>Fastighetsbeteckning</u></th> <th style="text-align: left;"><u>Markareal</u></th> <th style="text-align: left;"><u>Husform</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bindaren 14</td> <td>827 kvm</td> <td>Parhus, Attefallshus</td> </tr> <tr> <td>Bindaren 17</td> <td>858 kvm</td> <td>Parhus, Attefallshus</td> </tr> </tbody> </table>	<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Markareal</u>	<u>Husform</u>	Bindaren 14	827 kvm	Parhus, Attefallshus	Bindaren 17	858 kvm	Parhus, Attefallshus
<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Markareal</u>	<u>Husform</u>								
Bindaren 14	827 kvm	Parhus, Attefallshus								
Bindaren 17	858 kvm	Parhus, Attefallshus								
Detaljplan:	Del av Segeltorps Municipalsamhälle									
Naturvårdsbestämmelse:	Ytvattenskydd – Östra Mälaren									
Gemensamhetsanläggning:	Ingen gemensamhetsanläggning									
Servitut:	Avtalsservitut, akt 2017-00272123:2 Avseende väg, va-ledning, elledning samt optokabel									

#### 1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal lägenheter:	6 stycken bostadslägenheter
Byggnad:	2 stycken tvåvåningsparhus med vind (4 enheter) 2 stycken fristående Attefallshus
Byggnadsår:	2017 - 2018
Grund:	Betongplatta på mark
Stomme:	Lättbetongblock
Bjälklag:	HDF, betong

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF BINDAREN

Fasad:	Puts samt trä
Yttertak:	Plåt
Fönster:	Trä och aluminium
Mellanväggar, icke bärande:	Lättbetong block
Uteplats:	Trätrall samt gräsmatta
Värme:	FX frånluftsvärmepump Luft/luft värmepump (Attefallshusen)
Ventilation:	FX frånluft
Vatten och avlopp:	Kommunalt VA-nät
El:	Vattenfall
Tv, dator, telefon:	Fiber
Lägenhetsförråd:	I respektive lägenhet
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

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

Bostadsarea, 4 st à 150 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
samt 2 st à 45 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>

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

Köksinredning:	Köksskåp, induktionshäll, inbyggadsugn, inbyggadsfläkt, 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.
Vardagsrum:	Vitmålade väggar samt tak
Sovrum:	Vitmålade väggar samt tak
Entréutrymme/hall:	Vitmålade väggar samt tak
Klädkammare:	Två stycken; en på nedervåningen samt en på ovanvåningen.
Golvbeläggning:	Klinker i våtrum och entré, parkettgolv i övriga rum.
Attefallshusen:	Kyl/frys, diskbänk, diskmaskin, spishäll, wc, tvättställ och dusch. Kaklade väggar och klinkergolv i badrum, annars trägolv.

### 1.4 Gemensamma anordningar mm

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

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF BINDAREN

### 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 13.908.000 kronor varav byggnad 8.568.000 kronor och mark 5.340.000 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 januari - september 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 Bindaren 14 och Bindaren 17. 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*	19.558.725 kr
Entreprenadkostnad **	11.000.000 kr
Lagfartskostnad	181.275 kr
Omkostnader	510.000 kr
Dispositionsfond	- 50.000 kr
<b>Summa</b>	<b>31.300.000 kr</b>

\* varav det skattemässiga värdet är 12.030.000 kr

\*\* entreprenadform: totalentreprenad ABT 06



## EKONOMISK PLAN FÖR BRF BINDAREN

### 4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 31.300.000 kr, i en garantiutfästelse från MSAK Fastigheter AB, (559091-2274). MSAK 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	6.800.000 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	21.000.000 kr
Upplåtelseavgifter	3.500.000 kr
	31.300.000 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	31.300.000 kr

#### 6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen kommer att ta upp amorteringsfria lån de första fem åren. 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 110 000 kr vilket motsvarar 1 % av byggkostnaden.

#### 7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad, 3 %		204.000 kr
Amortering		0 kr
Driftkostnader**		52.128 kr
Administration	23,128 kr	
Försäkring	15.000 kr	
Fastighetsskötsel	10.000 kr	
Övrigt	4.000 kr	
Kommunal fastighetsavgift***		0 kr
Avsättning till reparationsfond		27.600 kr
<b>Summa kostnader</b>		<b>283.728 kr</b>

\*\* uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt

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

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF BINDAREN

### 7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter exkl värme, vatten	283.728 kr
<b>Summa intäkter</b>	<b>283.728 kr</b>

### 8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhet nr	Area m <sup>2</sup>	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelseavgift kr	Insats + uppl.avg kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	150	19,8182%	4 500 000	800 000	5 300 000	59 412	4 951
2	150	19,8182%	4 500 000	800 000	5 300 000	59 412	4 951
3	45	10,3636%	1 500 000	450 000	1 950 000	23 040	1 920
4	150	19,8182%	4 500 000	500 000	5 000 000	59 412	4 951
5	150	19,8182%	4 500 000	500 000	5 000 000	59 412	4 951
6	45	10,3636%	1 500 000	450 000	1 950 000	23 040	1 920
	<b>690</b>	<b>100,00%</b>	<b>21 000 000</b>	<b>3 500 000</b>	<b>24 500 000</b>	<b>283 728</b>	<b>23 644</b>

Kostnaden för lägenhetens uppvärmning, vatten, hushållsel, sophämtning, 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	Vattenkostnad kr/år	Vatten kr/månad	Sophämtning kr/år	Sophämtning kr/månad
150	9 000	750	4 500	375	2 425	202
45	2 700	225	3 200	267	2 425	202

Värmekostnaden är beräknad utifrån 60 kr/kvm och år.

I kostnaden för vatten ingår fasta kostnader om 2 525 kr (fast kostnad enligt uppgift fr Stockholm vatten)

I kostnaden för sophämtning, basutbud – uppgår den fasta kostnaden för kärl om 140 l till 2 425 kr (enligt uppgift från Huddinge kommuns entreprenör SRV Återvinning)

#### 8.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad, per m <sup>2</sup> BOA	45.362 kr
Insats och upplåtelseavgift, per m <sup>2</sup> BOA	35.507 kr
Belåning, per m <sup>2</sup> BOA	9.855 kr
Driftkostnad, per m <sup>2</sup> BOA	76 kr
Årsavgift, exkl värme, vatten, per m <sup>2</sup> BOA	411 kr
Uppskattad värmekostnad, per m <sup>2</sup> BOA	60 kr
Uppskattad vattenkostnad (150 kvm), per m <sup>2</sup> BOA	30 kr
Uppskattad vattenkostnad (45 kvm), per m <sup>2</sup> BOA	71 kr
Uppskattad sophämningskost. (150 kvm), per m <sup>2</sup> BOA	16 kr
Uppskattad sophämningskost. (45 kvm), per m <sup>2</sup> BOA	54 kr
Reparationsfondering, per m <sup>2</sup> BOA	40 kr
Avskrivning, per m <sup>2</sup> BOA	159 kr
Kassaflöde, per m <sup>2</sup> BOA	0 kr

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF BINDAREN

## 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 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 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.

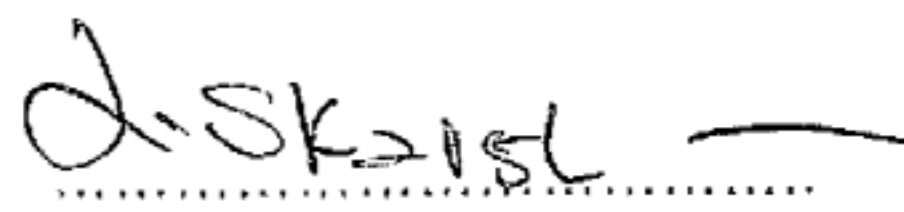
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Huddinge den 21 december 2017

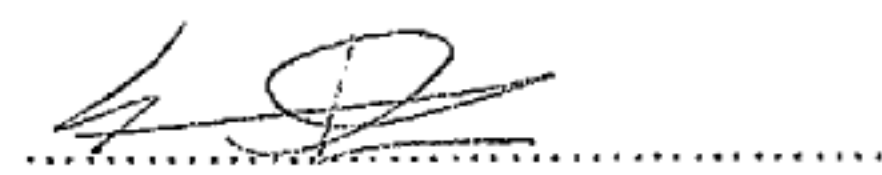
**Bostadsrättsföreningen Bindaren**



.....  
Adnan Al-Khalaf



.....  
Lillian Skarström



.....  
Lamia Khassaf



## Intyg

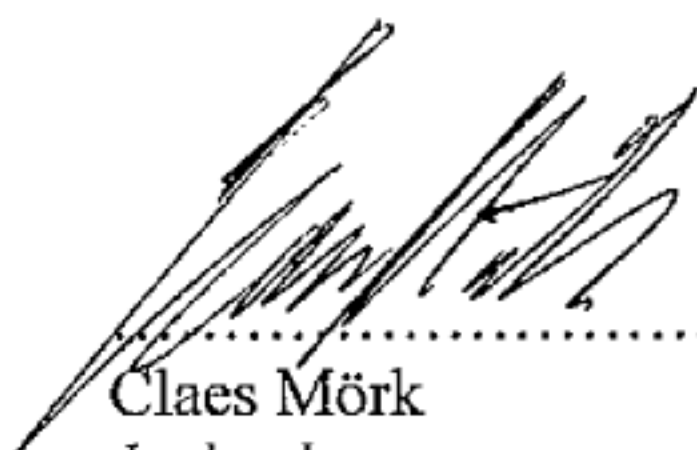
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Bindaren, org. nr 769633-6911, daterad 2017-12-21, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

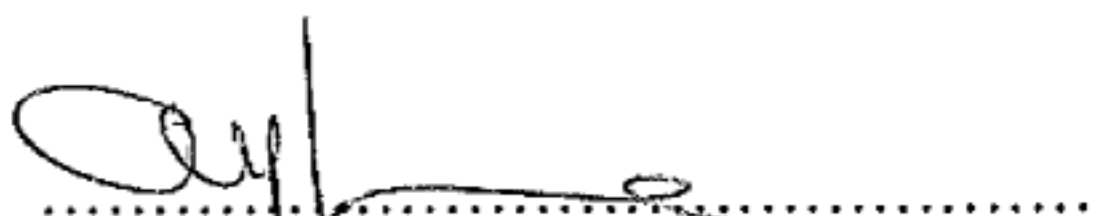
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

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 2018-01-02



Claes Mörk  
Jur.kand.  
Innehar ansvarsförsäkring



Alf Larsson  
Byggnadsing.  
Innehar ansvarsförsäkring

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

### **Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:**

Ekonomisk prognos och känslighetsanalys  
Stadgar och registreringsbevis  
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister  
Plan- och fasadritningar samt situationsplan  
Beräkning taxeringsvärde  
Låneoffert Nordiska Kreditmarknadsaktiebolaget 2017-12-18  
Bygg-, mark- och rivningslov, 2016-02-12 och 2017-08-22  
Aktieöverlåtelseavtal 2017-03-17  
Köpekontrakt, 2017-0316  
Totalentreprenadkontrakt, 2017-03-11  
Garanti och utfästelse avseende slutlig anskaffningskostnad och ev. osålda bostadsrätter 2017-12-21

## BILAGA 1 PROGNOIS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16	
Kapitalkostnader (kr)													
Räntor	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	202 416	200 832	199 247	197 660	196 071	194 481	186 474	
Avskrivningar	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	110 000	
Driftkostnader (kr)													
Driftkostnader	59 028	60 209	61 413	62 641	63 894	65 172	66 475	67 805	69 161	70 544	71 955	79 444	
Övriga kostnader													
Fastighetsskatt/kommunal avgift												62 074	
Amorteringar/Avsättningar													
Avsättning underhåll	27 600	28 152	28 715	29 289	29 875	30 473	31 082	31 704	32 338	32 985	33 644	37 146	
Amortering	-	-	-	-	-	52 800	52 810	52 831	52 902	52 952	53 013	54 022	
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	290 628	292 361	294 128	295 930	297 769	350 860	351 199	351 586	352 060	352 552	353 093	419 160	
Årsavgift kr/krvmlår	421	424	426	429	432	508	509	510	510	511	512	607	
Underskott	-	82 400	-	81 848	-	80 125	-	26 108	-	24 760	-	23 343	-
Nödvändig nivå på årsavgifter													
Årsavgifter medlemmar	290 628	292 361	294 128	295 930	297 769	350 860	351 199	351 586	352 060	352 552	353 093	419 160	
Prognosförutsättningar													
Räntesantagande	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt, fordringsavskrivning och lokalhyror											
Hyreshöjning	2,0%												
Taxeringsvärde	13 908 000	14 186 150	14 469 883	14 759 281	15 054 466	15 355 556	15 662 657	15 975 920	16 295 439	16 621 347	16 953 774	18 718 337	
Föreningslån	6 800 000	6 800 000	6 800 000	6 800 000	6 800 000	6 747 200	6 694 390	6 641 559	6 588 657	6 535 705	6 482 692	6 215 807	

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men, ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. Föreningen gör linjär avskrivning med 1,0%. 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	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå												
421	424	426	429	432	432	508	509	510	510	511	512	607
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	421	522	525	527	530	606	606	606	606	606	606	698
2. Dagens räntenivå +2%	421	621	623	626	629	704	703	702	701	700	700	607
1. Dagens räntenivå - 1%	411	315	317	320	322	400	401	402	403	404	406	504
2. Dagens räntenivå - 2%	421	227	229	232	234	313	315	317	319	322	324	337
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	411	415	418	422	426	504	506	507	510	512	514	633
2. Dagens inflationsnivå +2%	411	416	421	426	431	510	514	517	521	525	530	407
1. Dagens inflationsnivå -1%	411	412	414	415	416	491	490	489	488	497	486	560
2. Dagens inflationsnivå -2%	411	411	411	411	411	485	483	481	479	476	474	531