

Upprättad

2013-06-19

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Västra Signalfabriken i Sundbyberg

Organisationsnr. 769622-7730

Fastighet: Plåten 7

Kommun: Sundbyberg

Upprättad i samarbete med



Registrerad av Bolagsverket 2013-08-26



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	<i>Sida</i>
Allmänna förutsättningar	3
Beskrivning av fastigheten	4
Taxeringsvärde	6
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
Finansieringsplan	6
Beräknade löpande kostnader och intäkter	7
Lägenhetsförteckning	8
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys	9
Särskilda förhållanden	10
Intyg ekonomisk plan	11

Bilaga 1 Stadgar

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Västra Signalfabriken i Sundbyberg i Sundbyberg kommun, med organisations nr: 769622-7730 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nytjande 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

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2011-02-04

Fastighetsägaren till fastigheten Plåten 7 i Sundbyberg kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress, Vasagatan 1B och 1J i Sundbyberg nedan kallad fastigheten.

Fastighetsförvärvet sker via förvärv av bolag. Detta påverkar inte den totala förvärvskostnaden negativt.

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 avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Upplåtelse påbörjas under kvartal tre 2013

Inflyttning sker från oktober 2013

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Plåten 7
Adress:	Vasagatan 1B och 1J
Ägandeform:	Äganderätt
Markareal:	0 m ² Fastigheten är ett tredimensionell fastighetsutrymme i stamfastigheten Plåten 3 och har ingen mark.
Byggnadsår:	2013
Antal bostadslägenheter:	43 st
Lägenhetsarea:	3 753 m ²
Antal lokaler:	0 st
Lokalarea:	<u>0 m²</u>
Total area:	3 753 m²

Areorna ovan är uppgivna och ej kontrollmätta.

Byggnader: Plåten 7 omfattar en byggnad i ett 3D utrymme.

Planbestämmelser:

Detaljplaner
 0183-P04/1004 2004-11-12
 0183-P07/0618 2007-06-18
 0183-P11/8 2011-10-24

Inskrivning:

Rättigheter Se bilaga avseende rättigheter, gemensamhetsanläggningar och gränsdragningsprinciper.

Gemensamma anordningar

Avfallshantering: Soprum till sop-sug. Grovsoprum.
 Gemensamhetsanläggning med Plåten 3 och Plåten 8 se bilaga Rättigheter

Byggnadsbeskrivning

Källarytternväggar:	Platsgjuten betong
Stomme:	Prefab betongelement
Inre bärpelare	Prefab betongelement
Bjälklag:	Golv i källarlokalerna: Betonggolv Bjälklag över källare: Prefabricerad hdf Bjälklag över bottenvåning: Prefabricerad hdf Översta bjälklag: Prefabricerad hdf Markstensbeläggning.
Gård, gårdsutrustning:	
Balkonger:	Balkonger mot Landsvägen, Torget och gården
Fasader:	Prefab tegel, skivbeklädnad.
Fönster:	2-glas trä / aluminium
Yttertak:	Plåttak , plåtdetaljer, avluftare för spillvattenledning.
Entréer, trapphus:	Entréparti i metall med 1 glasfönster, kodlås finns installerat, låsning dygnet runt.
Trapphus:	Prefabricerade trappor, målade väggar.
Hiss:	Hissar finns installerade i byggnaden
Tvättstuga:	Finns inte.
Tvättutrustning:	Tvättmaskin och torktumlare finns installerade i lägenheterna
Lägenhetsförråd:	Lägenhetsförråd är placerade i källarplan.
Sophantering:	Restavfallskärl i på gård och miljörum Bangatan.
Uppvärmning:	Fjärrvärmecentral i källarplan.
Skyddsrum:	Skyddsrum saknas.
Ventilation:	FTX system, till och frånluft.

2013082303473

TAXERINGSVÄRDE ENLIGT FÖRENKLAD FASTIGHETSTAXERING 2010

Typkod: 320

	<i>Totalt</i>	<i>Bostad</i>	<i>Lokal</i>
Mark	27 000 000 kr	27 000 000 kr	0 kr
Byggnad	55 000 000 kr	55 000 000 kr	0 kr
Summa	82 000 000 kr	82 000 000 kr	0 kr

FASTIGHETSFÖRVARV

Projektkostnad	203 288 776 kr
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	203 288 776 kr

FINANSIERINGSPLAN

	<i>Belopp SEK</i>	<i>Ränta %</i>	<i>Ränta SEK</i>
Ny belåning i kreditinstitut,	40 288 776 kr	3,00%	1 208 663 kr
Summa lån	40 288 776 kr		1 208 663 kr
Insatser	146 700 000 kr		
Upplåtelseavgifter	16 300 000 kr		
Summa insatser och	163 000 000 kr		
Summa finansiering	203 288 776 kr		

Finansieringen är baserad på att alla lägenheter förvärvas de som är osålda vid 2013-12-31
 Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta 3%
 Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

Försäkring

Fastigheten kommer fr.o.m. tillträdesdagen vara försäkrad till fullvärde.

Bostadsrättstillägg för bostadsrättslägenheter ingår för medlemmar i bostadsrättsföreningens försäkring av fastigheten.

Amorteringar/Avsättningar/Avskrivningar

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med avsättning med minst 0,1% av taxeringsvärdet vilket påverkar föreningens likviditet men inte det bokföringsmässiga resultatet.

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

2013082303474

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

Räntekostnader	1 208 663 kr
Summa kapitalkostnader	1 208 663 kr

Driftskostnader

Administration	123 849 kr
Fastighetsskötsel	131 355 kr
Löpande underhåll	71 307 kr
Städning	56 295 kr
Renhållning	75 060 kr
Vatten	138 861 kr
Fastighetsel Kabel TV	123 849 kr
Värmeenergi	367 794 kr
Försäkringar	41 283 kr
Övrigt	11 259 kr
Summa driftskostnader	1 140 912 kr

Skatt och avgäld

Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	0 kr
<i>Nyproduktion är befriatt från kommunal fastighetsavgift de första 15 åren.</i>	

Sammanställning av kostnader

Kapitalkostnad	1 208 663 kr
Driftskostnader	1 140 912 kr
Skatt och avgäld	0 kr
Summa kostnader	2 349 575 kr

Avskrivningar/Amorteringar/Avsättningar

Avskrivningar	234 531 kr
Amorteringar	0 kr
Avsättningar underhåll	82 000 kr

Nettokostnad inklusive avskrivning	2 584 106 kr
Nettoutbetalning inklusiv fondavsättr	2 431 575 kr

Nödvändig nivå på årsavgift 2 584 106 kr

Intäkter

Årsavgift från medlemmar	2 584 106 kr
Summa intäkter	2 584 106 kr

2013082303475

LÄGENHETSFÖRTECKNING

2013082303476

Lägenhetsnr.	Bo Area kvm	Insats	Upplåtelse avgift	Summa Insats Upplåtelseavtal	Andelstal	Årsavgift, kr
R1031	87 m ²	3 285 000 kr	365 000 kr	3 650 000 kr	2,3537%	60 822 kr
R1032	53 m ²	2 160 000 kr	240 000 kr	2 400 000 kr	1,5532%	40 135 kr
R1033	95 m ²	3 577 500 kr	397 500 kr	3 975 000 kr	2,5266%	65 290 kr
R1041	87 m ²	3 397 500 kr	377 500 kr	3 775 000 kr	2,3746%	61 363 kr
R1042	53 m ²	2 205 000 kr	245 000 kr	2 450 000 kr	1,5673%	40 500 kr
R1043	95 m ²	3 712 500 kr	412 500 kr	4 125 000 kr	2,5492%	65 874 kr
R1051	87 m ²	3 442 500 kr	382 500 kr	3 825 000 kr	2,3956%	61 904 kr
R1052	53 m ²	2 250 000 kr	250 000 kr	2 500 000 kr	1,5814%	40 865 kr
R1053	95 m ²	3 757 500 kr	417 500 kr	4 175 000 kr	2,5718%	66 458 kr
R1062	53 m ²	2 295 000 kr	255 000 kr	2 550 000 kr	1,5955%	41 230 kr
R1063	95 m ²	3 802 500 kr	422 500 kr	4 225 000 kr	2,5944%	67 043 kr
E1031	37 m ²	1 642 500 kr	182 500 kr	1 825 000 kr	1,1188%	28 910 kr
E1032	102 m ²	4 095 000 kr	455 000 kr	4 550 000 kr	2,7183%	70 245 kr
E1033	56 m ²	2 272 500 kr	252 500 kr	2 525 000 kr	1,4951%	38 635 kr
E1034	79 m ²	3 060 000 kr	340 000 kr	3 400 000 kr	1,9935%	51 513 kr
E1035	56 m ²	2 295 000 kr	255 000 kr	2 550 000 kr	1,5154%	39 161 kr
E1041	38 m ²	1 642 500 kr	182 500 kr	1 825 000 kr	1,1502%	29 722 kr
E1042	104 m ²	4 095 000 kr	455 000 kr	4 550 000 kr	2,6353%	68 099 kr
E1043	56 m ²	2 272 500 kr	252 500 kr	2 525 000 kr	1,5302%	39 541 kr
E1044	79 m ²	3 195 000 kr	355 000 kr	3 550 000 kr	2,1116%	54 565 kr
E1045	66 m ²	2 655 000 kr	295 000 kr	2 950 000 kr	1,8343%	47 400 kr
E1051	38 m ²	1 575 000 kr	175 000 kr	1 750 000 kr	1,1612%	30 008 kr
E1052	107 m ²	4 050 000 kr	450 000 kr	4 500 000 kr	2,8206%	72 889 kr
E1053	56 m ²	2 205 000 kr	245 000 kr	2 450 000 kr	1,5449%	39 921 kr
E1054	79 m ²	3 105 000 kr	345 000 kr	3 450 000 kr	2,1309%	55 065 kr
E1055	66 m ²	2 565 000 kr	285 000 kr	2 850 000 kr	1,8510%	47 831 kr
E1061	112 m ²	4 320 000 kr	480 000 kr	4 800 000 kr	2,9009%	74 963 kr
E1062	101 m ²	3 960 000 kr	440 000 kr	4 400 000 kr	2,6602%	68 742 kr
F1031	98 m ²	3 847 500 kr	427 500 kr	4 275 000 kr	2,5281%	65 328 kr
F1032	94 m ²	3 757 500 kr	417 500 kr	4 175 000 kr	2,4467%	63 225 kr
F1041	98 m ²	3 847 500 kr	427 500 kr	4 275 000 kr	2,6370%	68 142 kr
F1042	94 m ²	3 757 500 kr	417 500 kr	4 175 000 kr	2,4196%	62 526 kr
F1051	99 m ²	3 735 000 kr	415 000 kr	4 150 000 kr	2,5223%	65 180 kr
F1052	94 m ²	3 645 000 kr	405 000 kr	4 050 000 kr	2,5287%	65 343 kr
F1061	106 m ²	4 050 000 kr	450 000 kr	4 500 000 kr	2,6908%	69 533 kr
F1062	77 m ²	2 835 000 kr	315 000 kr	3 150 000 kr	2,0894%	53 993 kr
F2031	119 m ²	4 477 500 kr	497 500 kr	4 975 000 kr	3,0695%	79 319 kr
F2041	119 m ²	4 477 500 kr	497 500 kr	4 975 000 kr	2,9981%	77 474 kr
F2051	119 m ²	4 365 000 kr	485 000 kr	4 850 000 kr	3,0475%	78 750 kr
S1031	138 m ²	5 265 000 kr	585 000 kr	5 850 000 kr	3,5000%	90 444 kr
S1041	138 m ²	5 220 000 kr	580 000 kr	5 800 000 kr	3,5311%	91 248 kr
S1051	138 m ²	5 220 000 kr	580 000 kr	5 800 000 kr	3,5622%	92 052 kr
S1061	138 m ²	5 310 000 kr	590 000 kr	5 900 000 kr	3,5933%	92 855 kr
	3 753 m²	146 700 000 kr	16 300 000 kr	163 000 000 kr	100,0000%	2 584 106 kr

Lägenhetsareor är uppgivna av säljaren och ej kontrollmätta.

Enligt med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgiften fördelas efter andelstal.

BILAGA 1 PROGNOIS

Bostadsrättsföreningen Västra Signalfabriken i Sundbyberg

ÅR	År1	År2	År3	År4	År5	År6	År7	År8	År9	År10	År11
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)											
Kapitalkostnader	234 531	239 221	244 006	248 896	253 864	258 941	264 120	269 402	274 790	280 286	285 892
Avskrivningar	1 208 663	1 208 663	1 208 663	1 208 663	1 208 663	1 208 663	1 208 663	1 208 663	1 208 663	1 208 663	1 208 663
Räntor	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amorteringar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avväg ränteläkt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Driftkostnader	1 140 912	1 163 730	1 187 005	1 210 745	1 234 960	1 259 659	1 284 852	1 310 549	1 336 760	1 363 485	1 390 765
Övriga kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tomträttsavgäld	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetskost	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTAKTER											
Räntefond	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hyror bostäder (ej medlemmar)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hyror P-platser	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amorteringar/Åvsättningar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortering lån	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Underhållsavsättningar	82 000	83 640	85 313	87 019	88 759	90 535	92 345	94 192	96 076	97 998	99 958
Avsättning underställ (reparationsfondering)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avväg Periodiskt underhåll	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Accumulerad periodiskt	82 000	165 640	250 953	337 972	426 731	517 266	609 611	703 803	799 890	897 877	997 835
Nytt lån förfinansiering av underställ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NETTO FÖRE ÅRSAVGIFTER											
Nettokostnader	2 584 106	2 611 615	2 639 674	2 668 294	2 697 487	2 727 263	2 757 635	2 788 615	2 820 214	2 852 445	2 885 320
Nettobetallningar	2 431 575	2 458 034	2 480 981	2 506 427	2 532 383	2 558 857	2 585 861	2 613 405	2 641 500	2 670 156	2 699 388
NODVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSAVGIFTER											
Årsavgifter medlemmar	2 584 106	2 611 615	2 639 674	2 668 294	2 697 487	2 727 263	2 757 635	2 788 615	2 820 214	2 852 445	2 885 320

Årsavgifter per kvadratmeter	689	696	703	711	719	727	735	743	751	760	769
Räntebörkning	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Räntebekantande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Inflationsanväntande	82 000 000	83 640 000	85 312 800	87 019 056	88 759 437	90 534 826	92 345 318	94 192 225	96 076 069	97 997 591	99 957 542
Hyresförhandlingar bostadsåtgärtnheter	40 288 776	40 288 776	40 288 776	40 288 776	40 288 776	40 288 776	40 288 776	40 288 776	40 288 776	40 288 776	40 288 776
Taxeringsvärde	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Föreningslån	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och medansvarande jämförelseanalys beräknas på hela år, 1/1 - 31/12. Föreningen kommer att uppta amorteringsfria lån för att undvika schablonbeskattning. Inaktier från försäljning av eventuella tomma hyresrätter såsom bostadsrätter, illkommer

KANSLIGHETSANALYS

ÅR

År1	År2	År3	År4	År5	År6	År7	År8	År9	År10	År11
689	696	703	711	719	727	735	743	751	760	769

Dagens inflationsnivå och dagens räntefnivå
årsavgift enligt ovanstående prognos

Årsavgifter om:

Dagens inflationsnivå och
1. Dagens räntefnivå +1%
2. Dagens räntefnivå -1%

Dagens räntefnivå och

1. Dagens inflationsnivå +1%
2. Dagens inflationsnivå -1%

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

2013082303478

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal/fördelningstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amortering och avsättning till fonder.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli en s.k. oäkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring. Bostadsrättstillägg för bostadsrättslägenheter ingår i bostadsrättsföreningens försäkring av fastigheten. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

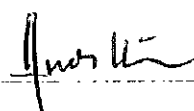
Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Västra Signalfabriken i Sundbyberg vill härmed ansöka om registrering av ekonomisk plan.

Bostadsrättsföreningen Västra Signalfabriken i Sundbyberg

2013 02 03



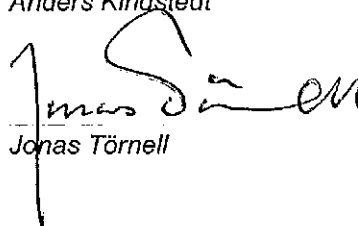
Danor Ghersinich



Anders Kindstedt



Alexander Sunberg



Jonas Törnell



Bo Hellberg

Intyg

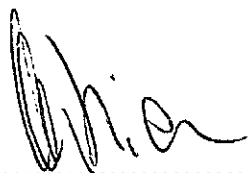
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Västra Signalfabriken i Sundbyberg, org. nr 769622-7730, får härmed ge följande intyg.

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

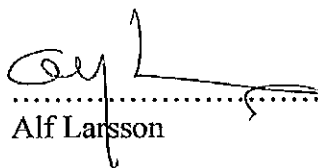
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

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.

Stockholm 2013-08-21



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
Registreringsbevis
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
Planritningar
Situationsplan
Bankoffert
Beräkning taxeringsvärde
Byggefelsförsäkring
Bygglov
Beräkning energianvändning
Garanti och utfästelse avseende slutlig anskaffningskostnad och ev. osålda lägenheter
Totalentreprenadkontrakt samt tilläggsavtal
Överlåtelseavtal
Transportavtal