

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Bönsta Allé

Org. nr. 769635-2843

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BÖNSTA ALLÉ

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens 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. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	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	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
10. INTYG	8

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BÖNSTA ALLÉ

Köksinredning:	Köksskåp, induktionshäll, kolfilterfläkt, helintegrerad kyl/frys och diskmaskin. Golv belagda med parkett.
Badrum/Wc/Tvätt:	Kommod med tvättställ, wc, dusch, tvättmaskin, torktumlare och frånluftsvärmepump. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.
Badrum, övervåning:	Kommod med tvättställ, wc och badkar. 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. Bostadsrättshavarna ansvarar själva för abonnemang för telefon/bredband/Tv.

I samband med fastighetsavstyckningen kan det komma att bildas ett servitut/nyttjanderättsavtal avseende vändplan.

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.

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

1.6 Försäkringar

Fastigheten 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 26.160.000 kronor varav byggnad 22.800.000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten taxerats som småhus med värdeår 2018. P g a att husen är nyproducerade, kommer fastigheten enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske kvartal 3 år 2018 till kvartal 1 år 2019. Bostäderna beräknas att upplåtas med bostadsrätt under kvartal 1-3 år 2018.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BÖNSTA ALLÉ

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen förvärvat aktierna i Panghus Uppsala AB som ägde fastigheten Nyköping Bönsta 6:2. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat fastigheten genom en interntransaktion från nämnda bolag. Bostadsrättsföreningen kommer nu att sälja en del av nämnda fastighet till Panghus Uppsala AB samtidigt som Bostadsrättsföreningen säljer del av aktierna i ovannämnda bolag till en nybildad Bostadsrättsförening. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget som föreningen köpt 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. Den slutliga anskaffningskostnaden kommer att fastställas på en extra föreningsstämma.

Köpeskilling mark och aktier*	70 521 792 kr
Försäljning aktier i Panghus Uppsala AB	-27 827 977 kr
Försäljning del av Bönsta 6:2	-4 152 273 kr
Entreprenadkostnad **	63 539 036 kr
Lagfart- och pantbrevskostnad	1 000 022 kr
Dispositionsfond	25.000 kr
	<hr/>
Summa	103.105.600 kr

* varav det skattemässiga värdet är 9.000.000 kr

** entreprenadform: totalentreprenad

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSRARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 103.105.600 kr, i en garantiutfästelse från Panghus AB, (556740-3760). Panghus 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, 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	43.125.600 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	59.980.000 kr
	<hr/>
Finansiering av anskaffningskostnaden	103.105.600 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BÖNSTA ALLÉ

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera 431.256 kr per år.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

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

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad*		862.472 kr
Amortering		431.256 kr
Driftkostnader		87.270 kr
Administration	30.000 kr	
Försäkring	40.900 kr	
Fastighetskötsel	16.370 kr	
Kommunal fastighetsavgift***		0 kr
Avsättning till reparationsfond		57.562 kr
<i>Avskrivning (1% av byggkostnad) 635 390 kr</i>		
Summa kostnader		1.438.560 kr

* bindningstiden för lånet avses att mixas till en genomsnittsränta om ca 2%
kreditiden 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, renhållning	1.438.560 kr
Summa intäkter	1.438.560 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BÖNSTA ALLÉ

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhet nr	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
9	154	4,1667%	2 295 000	59 940	4 995
10	154	4,1667%	2 295 000	59 940	4 995
11	154	4,1667%	2 425 000	59 940	4 995
12	154	4,1667%	2 425 000	59 940	4 995
13	154	4,1667%	2 495 000	59 940	4 995
14	154	4,1667%	2 495 000	59 940	4 995
15	154	4,1667%	2 495 000	59 940	4 995
16	154	4,1667%	2 495 000	59 940	4 995
17	154	4,1667%	2 495 000	59 940	4 995
18	154	4,1667%	2 495 000	59 940	4 995
19	154	4,1667%	2 495 000	59 940	4 995
20	154	4,1667%	2 495 000	59 940	4 995
21	154	4,1667%	2 495 000	59 940	4 995
22	154	4,1667%	2 495 000	59 940	4 995
23	154	4,1667%	2 495 000	59 940	4 995
24	154	4,1667%	2 495 000	59 940	4 995
37	154	4,1667%	2 525 000	59 940	4 995
38	154	4,1667%	2 525 000	59 940	4 995
39	154	4,1667%	2 525 000	59 940	4 995
40	154	4,1667%	2 525 000	59 940	4 995
41	154	4,1667%	2 625 000	59 940	4 995
42	154	4,1667%	2 625 000	59 940	4 995
43	154	4,1667%	2 625 000	59 940	4 995
44	154	4,1667%	2 625 000	59 940	4 995
	3 696	100,00%	59 980 000	1 438 560	119 880

Kostnaden för lägenhetens uppvärmning, vatten, sophämtning, förbrukningsel, tele/kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgifter ovan. Varje lägenhet har en egen frånluftsvärmepump. Kostnaden för uppvärmning och vatten kan uppgå till 1.000-1.200 kr/mån beroende på den egna förbrukningen. Varje enskild bostadsrättshavare ansvarar för egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Sophämningskostnaden för de boende beräknas uppgå till ca 160 kr/mån.

8.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad, per m ² BOA	27.897 kr
Insats, per m ² BOA	16.228 kr
Belåning, per m ² BOA	11.668 kr
Driftkostnad, per m ² BOA	24 kr
Årsavgift, exkl värme, vatten, renhållning, per m ² BOA	389 kr
Avskrivning, per m ² BOA	172 kr
Rep.fondering, per m ² BOA	16 kr
Amortering, per m ² BOA	117 kr
Kassaflöde, per m ² BOA	0 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BÖNSTA ALLÉ

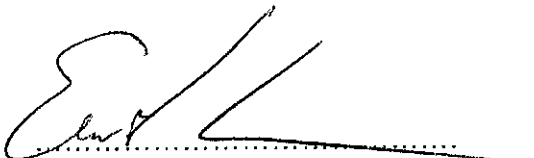
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

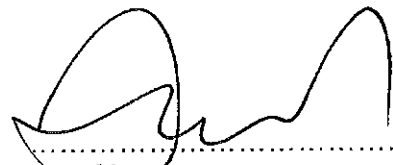
- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs 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 planens upprättande kända kostnader.

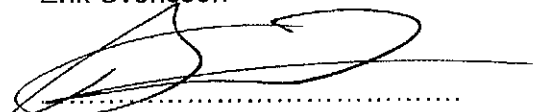
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Nyköping 2018-03-08

Bostadsrättsföreningen Bönsta Allé


.....
Erik Svensson


.....
Josef Lagergren


.....
Björn Isaksson

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Bönsta Allé*, organisationsnummer 769635-2843, daterad 2018-03-08 och lämnar följande intyg

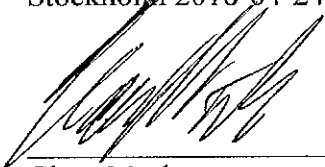
De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

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 2018-04-24



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:

Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation
Beräkning av taxeringsvärde
Ritningar
Bygglov, Nyköpings kommun, 2018-01-12
Entreprenadkontrakt, Panghus AB, 2018-03-05
Överlåtelsehandlingar, 2018-04-20
Bankoffert, Danske Bank, 2018-02-16
Garanti och utfästelse, Panghus AB, 2018-03-08

BILAGA 1 PROGNOIS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	862 472	853 887	845 262	836 637	828 012	819 386	810 761	802 136	793 511	784 886	776 261	733 135
Driftkostnader												
Driftkostnader	87 270	89 015	90 796	92 612	94 464	96 353	98 280	100 246	102 251	104 296	106 382	117 454
Övriga kostnader												
Kommunal fastighetsavgift:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	126 167
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll (rep.fondering)	57 562	58 713	59 888	61 085	62 307	63 553	64 824	66 121	67 443	68 792	70 168	77 471
Amortering	431 256	431 256	431 256	431 256	431 256	431 256	431 256	431 256	431 256	431 256	431 256	431 256
Årsavgift	1 438 560	1 432 872	1 427 201	1 421 590	1 416 038	1 410 549	1 405 122	1 399 759	1 394 461	1 389 230	1 384 066	1 485 483
Avskrivningar	635 390	635 390	635 390	635 390	635 390	635 390	635 390	635 390	635 390	635 390	635 390	635 390
Underskott *	- 146 572	- 145 421	- 144 247	- 143 049	- 141 827	- 140 581	- 139 310	- 138 014	- 136 691	- 135 342	- 133 967	- 126 663

* Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, amortering, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering samt avsättning till underhållsfond. Detta påverkar inte föreningens likviditet.

Prognosförutsättningar

Räntesantagande	2,00%											
Inflationsantagande	2,0%											
Skatt	26 160 000	26 683 200	27 216 864	27 761 201	28 316 425	28 882 754	29 460 409	30 049 617	30 650 609	31 263 622	31 888 894	35 207 916
Föreningslån	43 125 600	42 694 344	42 263 088	41 831 832	41 400 576	40 969 320	40 538 064	40 106 808	39 675 552	39 244 296	38 813 040	36 656 760

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå												
Årsavgift enligt ovanstående prognos	1 438 560	1 432 872	1 427 201	1 421 590	1 416 038	1 410 549	1 405 122	1 399 759	1 394 461	1 389 230	1 384 066	1 485 483

Årsavgifter om:

Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	1 438 560	1 859 815	1 849 832	1 839 908	1 830 044	1 820 242	1 810 502	1 800 827	1 791 216	1 781 673	1 772 197	1 852 051
2. Dagens räntenivå - 1%	1 438 560	1 005 928	1 004 570	1 003 271	1 002 033	1 000 855	999 741	998 691	997 705	996 787	995 936	1 118 915

Dagens räntenivå och

1. Dagens inflationsnivå +1%	1 438 560	1 434 320	1 430 170	1 426 154	1 422 277	1 418 542	1 414 954	1 411 517	1 408 236	1 405 115	1 402 159	1 536 085
2. Dagens inflationsnivå -1%	1 438 560	1 431 423	1 424 261	1 417 113	1 409 980	1 402 862	1 395 759	1 388 672	1 381 599	1 374 543	1 367 501	1 578 677