

Ekonomisk plan
Bostadsrättsföreningen Eskadern 88
Org.nr: 769634-5755

Innehåll

1	Allmänna förutsättningar	3
2	Beskrivning av fastigheter	4
3	Byggnadsbeskrivningen	4
4	Finansieringsplan	5
5	Förvärvskostnader	5
6	Beräkning av föreningens årliga kostnader	5
6.1	Driftskostnader	6
6.2	Kommunal fastighetsavgift	6
6.3	Avsättning till fond för yttre underhåll	7
7	Avskrivningar	7
8	Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
9	Ekonomisk prognos (SEK)	8
10	Ekonomisk stresskalkyl	9
11	Lägenhetsförteckning	10
12	Särskilda förhållanden	11

1 Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Eskadern 88 org.nr. 769634-5755, registrerat den 10 april 2017 vid Bolagsverket har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen är civilrättslig ägare till fastigheten Eskadern 88. Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen har förvärvat samtliga aktier i Flygfältet Eskadern 88 AB, org. nr. 559105–6105, ("Bolaget") som äger fastigheten. Bolaget har inga andra tillgångar eller förpliktelser. Föreningen kommer sedan att förvärva fastigheten från Bolaget och sedan kommer Bolaget 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.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket, vilket beräknas ske under februari 2018. Byggnationen av bostadsrätterna är färdigställd under februari 2018.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens kommande verksamhet. Uppgifterna och uppskattningar i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande. Ekonomiska planen kommer att ligga till grund för framtida upplåtelseavtal med bostadsköpare.

För bostadsrätter upptagna insatser i denna ekonomiska plan är baserade på säkerställda slutgiltiga belopp. För det fall summan av upplåtelseavgifter avviker mot den som upptagits i denna ekonomiska plan, förändras köpeskillingen för aktierna i Bolaget och därmed anskaffningskostnaden i motsvarande mån. Att anskaffningskostnaden och upplåtelseavgifterna kan komma att justeras påverkar inte årsavgifterna angivna i denna ekonomiska plan.

Varje lägenhet har separat anläggning för uppvärmning och framställan av varmvatten. Varje bostadsrättshavare innehar egen vattenmätare och abonnemang hos kommunen för VA. Varje bostadsrättshavare ombesörjer själv abonnemang för TV och internet. Parabolantenn, antenn för tv eller antenn för internet är tillåtet att sättas upp utanför fasaden till varje lägenhet. Varje medlem svarar för inre underhåll exkl. värmeanläggning. Varje lägenhet skall tillförsäkras minst en parkeringsplats som skall ingå i årsavgiften.

2 Beskrivning av fastigheter

Kommun	Botkyrka kommun
Typkod	210
Fastighetsbeteckningar, tomtarea	Eskadern 88, 1613 kvm, med adress Strövarvägen 41 Strövarvägen 43 Strövarvägen 45 Strövarvägen 47 Strövarvägen 49 Strövarvägen 51 Strövarvägen 53 Strövarvägen 55
Ägandestatus	Äganderätt
Försäkring	Fastigheten kommer att försäkras till fullvärde. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 Byggnadsbeskrivningen

Byggnadsår	2018
Byggnadstyp	Åtta stycken radhus
Bostadsarea (BOA)	1 056 kvm
Biarea	38 kvm (utomhus förråd)
Antal bostadsrättslägenheter	8
Antalet parkeringsplatser	8
Källarvåning	Ingen
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Stenstomme
Ytterväggar	Putsad sten
Bjälklag	Träbjälklag
Yttertak	Plåt
Altaner	Tryckimpregnerat virke
Fönster	PVC
Uppvärmning	Fjärrvärme, varje radhus är försedd med egen fjärrvärmecentral
Vatten/avlopp	Anslutet till kommunalt nät
Ventilation	FTX
Sophantering	Sopstation

Lägenheter

Vitvaror	Electrolux
Invändiga väggar	Målade gipsväggar samt putsade stenväggar
Invändigt tak	Målade gipstak
Golv	Ekparkett
Badrum	Helkaklade väggar och klinker på golv
Tvättstuga	I varje radhus finns utrymme för klädvård

Framtida underhållsbehov

Fastigheternas byggnader är nyproducerade. I driftkalkylen ryms löpande underhåll. Därtill tillkommer årliga avsättningar till yttre fond som uppgår till 20 kr per kvm eller 21 120 kr.

4 Finansieringsplan

Insatser bostadsrätter	37 860 000
Upplåtelseavgifter	0
Lån	0
Summan	37 860 000

5 Förvärvskostnader

Förvärv av fastighet, byggnaden, kommunala avgifter, bildning av brf och mäklarkostnaderna	37 840 000
Kassa i bostadsrättsföreningen	20 000
Summa	37 860 000

6 Beräkning av föreningens årliga kostnader

6.1 kapitalkostnader

Långgivare	Belopp ^{*1}	Räntesats	Räntekostnad	Amortering
Lån	0	-	0	0

^{*1} Föreningen är skuldfri

6.1 Driftskostnader

Försäkring	17 964
Ekonomisk förvaltning	20 000
Teknisk förvaltning och snöröjning	15 000
Löpande underhåll (5 kr * 1056 kvm)	5 280
Uppvärmning	0
Vatten/VA	0
Sophantering	7 200
Elavgifter	0
TV/Internet	0
Styrelsearvode	0
Kostnader för samfällighet	9 000
Summa	74 444

Utöver månadsavgift tillkommer för varje bostadsrättshavare att betala för uppvärmning och för VA för sin lägenhet. Kostnaden för uppvärmning debiteras på hushållselen och uppgår till ca 55 kWh/kvm och år. Kostnaden för en 1 kWh är ca 1,5 kr. Alla lägenheter har undermätning för vatten. Föreningen debiterar bostadsrättshavare efter förbrukning och självkostnad för föreningen. Kostnaden är f n ca 25 kr/ kubikmeter vatten. Ett normalt hushåll förbrukar ca 3 kubikmeter vatten per person och månad i hushållet. Varje hushåll ansvarar själv för kostnader för tv och internet.

6.2 Kommunal fastighetsavgift

Fastigheten har ännu inte åsatts ett taxeringsvärde. Fastighetens taxeringsvärde har i stället uppskattas med hjälp av Skatteverkets anvisningar för beräkning av taxeringsvärde. Taxeringsvärdet har beräknats till ca 18 900 000 kronor. Taxeringskod 210.

Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus är ca 1337 per år och lägenhet för år 2018. För nybyggnation uttas ingen kommunal fastighetsavgift de första 15 åren räknat från år 2018.

Kommunal fastighetsavgift*	0
----------------------------	---

*Husen är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år från år 2018 räknat. Från år 2033 betalar föreningen en kommunal fastighetsavgift om ca 14 395 kronor för alla byggnader. Beloppet är uppräknat med inflation under förutsättning att ingen ändring av beskattning sker och inflation är 2 % per år.

6.3 Avsättning till fond för yttre underhåll

I avvaktan på antagen underhållsplan görs fondavsättning med 20 kr/kvm och år. Detta skall utgöra föreningens underhållsfond. Medlemmarna har underhållsansvaret för inre underhåll av bostadsrättslägenheten.

20 kr/kvm x 1056 kvm

21 120 kronor

7 Avskrivningar

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaderna. Denna ekonomiska plan förutsätter att den bokföringsmässiga avskrivningen används för amortering av lån. Redovisningsmetod K2 kommer att tillämpas för föreningen varför avskrivningen utöver återbetalning av lån kommer att redovisas som negativt resultat men att föreningen uppnår ett positivt kassaflöde.

Summa beräknade årliga kostnader

21 120 kronor*

*Avskrivnings period är 100 år på byggnaderna, avskrivningen är rak.

Föreningen förvärvar mark och byggnad för 37,84 MSEK. Kostnaden för uppförandet av byggnaden estimeras att uppgå till 21,12 MSEK inkl. moms. Varvid avskrivningen skall baseras på 21,12 MSEK.

8 Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter.

Årsavgifter	95 564
Parkering	0
Ränteintäkter 0	
Summa	95 564

9 Ekonomisk prognos

Hur förändras avgiften per kvm om inflationen ökar med 2 % på driftkostnader och ytter underhåll. Inga lån i föreningen, ränta eller amorteringar.

FÖRENINGENS ÅRLIGA								
UTBETALNINGAR	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntekostnad	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	14 395
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftskostnader	74 444	75 933	77 452	79 001	80 581	82 192	90 747	100 192
Avsättning till yttre fond	21 120	21 542	21 973	22 413	22 861	23 318	25 745	28 425
Summa årliga utbetalningar	95 564	97 475	99 425	101 413	103 442	105 510	116 492	143 012
FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR								
Intäkter för uthyrning av p-platser	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	95 564	97 475	99 425	101 413	103 442	105 510	116 492	143 012
Summa årliga inbetalningar	95 564	97 475	99 425	101 413	103 442	105 510	116 492	143 012
Nödvändig nivå på årsavgifterna för täckande av föreningens utbetalningar och avsättning till fond för yttre underhåll								
Årsavgifter	95 564	97 475	99 425	101 413	103 442	105 510	116 492	143 012
<i>Årsavgifter / kvm</i>	<i>90</i>	<i>92</i>	<i>94</i>	<i>96</i>	<i>98</i>	<i>100</i>	<i>110</i>	<i>135</i>

10 Ekonomisk stresskalkyl

Hur förändras resultaträkningen om inflationen är 2 % från år 2. Inga lån.

FÖRENINGENS ÅRLIGA RESULTAT	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Räntekostnad	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning	211 200	211 200	211 200	211 200	211 200	211 200	211 200	211 200
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	14 395
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0
Kostnader för yttre underhåll	21 120	21 542	21 973	22 413	22 861	23 318	25 745	28 425
Driftskostnader	74 444	75 933	77 452	79 001	80 581	82 192	90 747	100 192
Summa kostnader	306 764	308 675	310 625	312 613	314 642	316 710	301 947	325 787
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER								
Årsavgifter	95 564	97 475	99 425	101 413	103 442	105 510	116 492	143 012
Intäkter p-plats	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	95 564	97 475	99 425	101 413	103 442	105 510	116 492	143 012
Resultat	-211 200	-211 200	-211 200	-211 200	-211 200	-211 200	-185 455	-182 775
Nödvändig nivå på årsavgifterna för täckande av föreningens kostnader inklusive hela avskrivningsbeloppet								
Årsavgifter	95 564	97 475	99 425	101 413	103 442	105 510	116 492	143 012
<i>Årsavgifter / kvm</i>	<i>90</i>	<i>92</i>	<i>94</i>	<i>96</i>	<i>98</i>	<i>100</i>	<i>110</i>	<i>135</i>

11 Lägenhetsförteckning

Lägenhets nr	Adress ^{*3}	Antal rum	Andelstal i procent ^{*4}	Lägenhetsyta i kvm	Summa årsavgifter, kr	Årsavgift per månad, kr	Insats	Insats/kvm	Avgift/kvm/år
1	Strövarvägen 41	5	12,5	132	11 946	995	4 695 000	35 568	90
2	Strövarvägen 43	5	12,5	132	11 946	995	4 495 000	34 053	90
3	Strövarvägen 45	5	12,5	132	11 946	995	4 495 000	34 053	90
4	Strövarvägen 47	5	12,5	132	11 946	995	4 795 000	36 326	90
5	Strövarvägen 49	5	12,5	132	11 946	995	4 795 000	36 326	90
6	Strövarvägen 51	5	12,5	132	11 946	995	4 795 000	36 326	90
7	Strövarvägen 53	5	12,5	132	11 946	995	4 795 000	36 326	90
8	Strövarvägen 55	5	12,5	132	11 946	995	4 995 000	37 841	90
			100	1056	95 564		37 860 000		

*³ Adresserna är preliminära och beslutas av kommunen slutligen en tid efter att slutbevis har erhållits.

*⁴ Lägenheternas andelstal bygger på respektive lägenhets bostadsyta.

12 Särskilda förhållanden

1. Bostadsrättshavarna skall erlagga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgifter, överlåtelseavgifter och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättningar till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften är en fördelning av föreningens kostnader per kvm BOA. Lägenheternas andelstal bygger på respektive lägenhets bostadsyta.
3. Det åvilar varje bostadsrättshavare att själv ombesörja abonnemang för telefon, internet och el för sin individuella lägenhet. Bostadsrättshavare bekostar förbrukning av vatten. Bostadsrättshavare ombesörjer också det inre underhållet i sin lägenhet exklusive värmepanna.
4. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre underhållet hålla lägenheten i gott skick i enlighet med föreningens stadgar. Detta åtagande gäller även lägenhetens förråd, altaner och uteplatser som ingår i upplåtelsen.
5. Bostadsrättsinnehavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten.
6. Angiven boarea och biarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Avvikelse påverkar inte fastställda insatser.

Stockholm den 20 januari 2018

Bostadsrättsföreningen Eskadern 88

Lars-Erik Edvard Lindell

Karl Åke Bergnehr

Inga Margareta Elisabeth Lindell