

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Salem Petersberg 3
769629-5729
Salems kommun

Stockholm den 2016-03-10

Bostadsrättsföreningen Salem Petersberg 3



Robert Ström



Lennart Wirén



Daniel Eriksson

Registrerad av Bolagsverket 2016-03-30

Innehållsförteckning

	Sid
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheterna	3
3. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
4. Finansieringsplan	5
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader	5
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
7. Lägenhetsförteckning	7
8. Nyckeltal	7
9. Ekonomisk prognos	8
10. Känslighetsanalys	9
11. Särskilda förhållanden	10

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Salem Petersberg 3 /769629-5729/som registrerades hos Bolagsverket 2015-02-11 har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har förvärvat två aktiebolag som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheterna Salem Petersberg 22, 23, 26, 27, 28, 29 och 30. På fastigheterna uppför föreningen fyra radhuslängor om 14 bostadsrättslägenheter, två parhus om 4 bostadsrättslägenheter samt parkeringsplatser.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktigt vinst.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket vilket beräknas ske under februari månad 2016. Inflyttning beräknas ske fr o m mars månad 2016 till och med november månad 2016.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning:	Salem Petersberg 22, 23, 26, 27, 28, 29 och 30.
Fastigheternas totala areal:	4 528 kvm
Bostadsarea (BOA):	2 120 kvm
Antal bostadslägenheter:	18 st
Byggnadsår:	2016
Husets utformning:	Fyra radhuslängor om 14 bostadslägenheter samt två parhus om 4 bostadslägenheter.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastigheter belastas av nedan servitut:

- 1) Fjärrvärmeledning, avtalsservitut: last.
- 2) Vatten, ledningsrätt: last.
- 3) Vatten och avlopp, ledningsrätt: last.

Föreningens fastigheter ingår i gemensamhetsanläggningen Salem Petersberg GA:4 vars ändamål är gator med beslysningsanläggning, gångvägar och lekrområde. Föreningen avser att ingå ett samarbetsavtal, avseende visst drift och underhåll av vägen som ingår i Salem Petersberg GA:4, tillsammans med den samfällighetsförening som förvaltar vägen i ett angränsande bostadsområde.

Föreningen har fattat beslut i syfte att utvidga Salem Petersberg GA:4 alternativt tillskapa ny gemensamhetsanläggning för att även avse parkering, sophantering och farbara vägar året om.

Föreningen kan komma att ingå i ytterligare gemensamhetsanläggning och/eller servitut.

Byggnader:

Grundläggning:	Platta på mark
Antal våningar:	2
Stomme:	Trä
Fasad:	Putsad cementskiva, luftad

Takbjälklag:	Takstolar i trä, lösull, vitfolierade takplank, plastfolie, glespanel
Yttertak:	Betongtakpannor på råspont, papp och strö-och tegelläkt
Fönster:	3-glas träfönster

Gemensamma anordningar:

Sophantering: Avfallsstation för hushållssopor i gemensamhetsanläggning alternativt genom servitut

Installationer:

Vatten/avlopp: Fastigheterna är anslutna till det kommunala nätet.

Uppvärmning: Varje lägenhet utrustas med en egen luftvärmepump. Kostnaden för uppvärmning ingår ej i årsavgiften.

Ventilation: Mekanisk frånluft med värmeåtervinning.

TV/tele/bredband: Fastigheterna är anslutna till fibernät.

Lägenhetsbeskrivning:

Entréutrymme/hall: Klinker och parkettgolv, målade väggar och tak.

Kök: Moderna kök med kyl, frys, ugn, spishäll, fläkt, diskmaskin samt mikrovågsugn.

Badrum: WC, handfat, dusch samt golvvärme. Kakel på väggar och klinker på golv.

Vardagsrum: Parkettgolv, målade väggar och tak.

Övriga rum: Parkettgolv, målade väggar och tak.

Tvättstuga: Klinkergolv. Tvättmaskin och torktumlare.

Underhållsbehov:

Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov förutom sedvanligt löpande underhåll inte beräknas föreligga under år 1-11.

Försäkring:

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret inklusive bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Slutlig anskaffningskostnad innefattande bl.a. entreprenadkostnad inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier¹ och fastigheter, konsultkostnader samt stämpelavgifter. 72 107 000 kr

Kassa 50 000 kr

Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad 72 157 000 kr

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån 22 932 000 kr
Insatser 44 100 000 kr
Upplåtelseavgifter 5 075 000 kr
Eget kapital 50 000 kr

Summa finansiering 72 157 000 kr

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnad och amortering

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån antagandet att det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheterna. Kredittid; 1 år för 3-månaderslån, lika bindningstid för övriga lån

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	7 644 000	rörlig	1,85%	141 414 kr
Lån 2	7 644 000	3 år	2,00%	152 880 kr
Lån 3	7 644 000	5 år	2,50%	191 100 kr
Summa	22 932 000			485 394 kr

Amortering, år 1 76 500 kr
Räntekostnad, år 1 (avrundad) 485 400 kr

Summa beräknad kapitalkostnad och amortering 561 900 kr

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning: 43 295 000 kr
Avskrivningsbelopp: 432 950 kr

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftskostnader

Föreningens driftskostnader inkluderar bland annat vatten och avlopp, sophämtning, försäkringar (inkl bostadsrättstillägg), ekonomisk förvaltning, revision, kostnader för förvaltning, drift och underhåll av gemensam väg och gatubelysning, anslutning till fibernät samt löpande underhåll. Driftskostnaderna har beräknats efter normal förbrukning.

Driftskostnader

Fastighetsel	9 360 kr
Vatten och avlopp	91 260 kr
Renhållning och sopor	35 100 kr
Fastighets- och vägskötsel inkl. GA	35 100 kr
Försäkringspremier	37 440 kr
Ekonomisk förvaltning	30 000 kr
Arvode styrelse	15 000 kr
Löpande underhåll/driftsreserv	35 568 kr
Revision	15 000 kr

Summa driftskostnader**303 828 kr**

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör avseende:

- Värme (luftvärmepump) och hushållsel, beräknad driftskostnad 15 000 kr/år (1250 kr/månad).
- TV/bredband/telefoni
- Hemförsäkring

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställs men har, med hjälp av Skatteverkets e-tjänst

- Beräkna Taxeringsvärde - Småhus 2015 - 2017, beräknats till:

varav mark

varav byggnader

57 694 000 kr

20 534 000 kr

37 160 000 kr

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Föreningen äger ingen mark eller byggnad belagd med statlig fastighetsskatt.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt**0 kr****Fondavsättning**

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt en antagen underhållsplan. Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-11. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 105 300 kronor (ca 49 kr/kvm BOA) per år till fond för yttre underhåll i avvaktan på att underhållsplan upprättas.

Summa fondavsättning, år 1**105 300 kr****SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER****971 028 kr**

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgift bostäder 971 028 kr

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER 971 028 kr

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

I nedan lägenhetsförteckning redovisas bland annat lägenhetsarea, andelstal årsavgift, insats, upplåtelseavgift och årsavgift.

Lghnr	Utformning	Boarea (kvm)	Biarea (kvm)	Andelstal årsavgift %	Insats	Upplåtelseavgift	Summa insats upplåtelseavgift	Årsavgift
1	parhus	130		5,560%	2 450 000	375 000	2 825 000	53 946
2	parhus	130		5,560%	2 450 000	400 000	2 850 000	53 946
3	radhus	110		5,560%	2 450 000	400 000	2 850 000	53 946
4	radhus	110	30	5,560%	2 450 000	145 000	2 595 000	53 946
5	radhus	110	30	5,560%	2 450 000	225 000	2 675 000	53 946
6	radhus	110	30	5,560%	2 450 000	300 000	2 750 000	53 946
7	radhus	110	30	5,560%	2 450 000	145 000	2 595 000	53 946
8	radhus	110	30	5,560%	2 450 000	145 000	2 595 000	53 946
9	radhus	110	30	5,560%	2 450 000	275 000	2 725 000	53 946
10	radhus	110	30	5,560%	2 450 000	300 000	2 750 000	53 946
11	radhus	110	30	5,560%	2 450 000	145 000	2 595 000	53 946
12	radhus	110	30	5,560%	2 450 000	145 000	2 595 000	53 946
13	radhus	110	30	5,560%	2 450 000	275 000	2 725 000	53 946
14	radhus	130		5,560%	2 450 000	375 000	2 825 000	53 946
15	radhus	130		5,560%	2 450 000	225 000	2 675 000	53 946
16	radhus	130		5,560%	2 450 000	400 000	2 850 000	53 946
17	parhus	130		5,560%	2 450 000	400 000	2 850 000	53 946
18	parhus	130		5,560%	2 450 000	400 000	2 850 000	53 946
Summa		2 120	300	100,08%	44 100 000	5 075 000	49 175 000	971 028

8. NYCKELTAL (genomsnitt per kvm BOA)

Anskaffningskostnad per kvm 34 036 kr
 Belåning per kvm år 1 10 817 kr
 Insats per kvm 20 802 kr
 Driftskostnader per kvm år 1 143 kr
 Årsavgift per kvm år 1 458 kr

9. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
FÖRENINGENS IN- OCH UTBETALNINGAR							
Inbetalningar							
Årsavgifter ¹	971 028	977 811	984 757	1 304 170	1 309 753	1 430 210	1 461 925
Summa inbetalningar	971 028	977 811	984 757	1 304 170	1 309 753	1 430 210	1 461 925
Utbetalningar							
Ränta ²	485 400	484 000	482 600	793 500	790 400	902 000	886 700
Amortering ³	76 500	76 500	76 500	76 500	76 500	76 500	76 500
Driftskostnader	303 828	309 905	316 103	322 425	328 873	335 451	370 365
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa utbetalningar	865 728	870 405	875 203	1 192 425	1 195 773	1 313 951	1 333 565
Fond för yttre underhåll/kassa	105 300	107 406	109 554	111 745	113 980	116 260	128 360
Saldo	0	0	0	0	0	0	0
1) Erforderlig årsavgiftsnivå för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll.							
2) Lån vars antagna bindningstid löper ut har i denna prognos satts en räntesats om 4 %.							
3) Föreningen avser att amortera lån 1 enligt en rak amorteringsplan med 1 % per år av den ursprungliga kapitalskulden.							
FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER							
Intäkter							
Årsavgifter	971 028	977 811	984 757	1 304 170	1 309 753	1 430 210	1 461 925
Summa intäkter	971 028	977 811	984 757	1 304 170	1 309 753	1 430 210	1 461 925
Kostnader							
Ränta	485 400	484 000	482 600	793 500	790 400	902 000	886 700
Avskrivningar	432 950	432 950	432 950	432 950	432 950	432 950	432 950
Driftskostnader	303 828	309 905	316 103	322 425	328 873	335 451	370 365
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	1 222 178	1 226 855	1 231 653	1 548 875	1 552 223	1 670 401	1 690 015
Beräknat resultat⁴	-251 150	-249 044	-246 896	-244 705	-242 470	-240 190	-228 090
4) Resultat för det fall summan av amortering och avsättning till fond för yttre underhåll understiger avskrivningar och föreningen ej täcker mellanskillnaden genom årsavgiftsuttag.							
FÖRENINGENS ÅRSavgiftsuttag							
Erforderlig nivå på årsavgifter för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll							
Årsavgifter, totalt	971 028	977 811	984 757	1 304 170	1 309 753	1 430 210	1 461 925
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	458	461	465	615	618	675	690
Erforderlig nivå på årsavgifter för täckande av föreningens kostnader (inklusive avskrivningar)							
Årsavgifter, totalt	1 222 178	1 226 855	1 231 653	1 548 875	1 552 223	1 670 401	1 690 015
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	576	579	581	731	732	788	797
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Räntesats (genomsnitt)	2,12%	2,12%	2,12%	3,49%	3,49%	4,00%	4,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	2 120	2 120	2 120	2 120	2 120	2 120	2 120

10. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Enligt ekonomisk prognos							
Årsavgift, totalt	971 028	977 811	984 757	1 304 170	1 309 753	1 430 210	1 461 925
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	458	461	465	615	618	675	690
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 %							
Årsavgift, totalt	1 200 342	1 206 344	1 212 510	1 531 135	1 535 993	1 655 685	1 683 575
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	566	569	572	722	725	781	794
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % och inflation + 1 %							
Årsavgift, totalt	1 200 342	1 210 436	1 220 897	1 544 030	1 553 617	1 678 266	1 734 684
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	566	571	576	728	733	792	818

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

1. Bostadsrättshavaren ska betala insats. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens in- och utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll.
2. Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt en antagen underhållsplan. Innan underhållsplan antagits görs avsättning enligt ekonomisk plan. Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-11. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 105 300 kronor (ca 49 kr/kvm BOA) per år till fond för yttre underhåll i avvaktan på att underhållsplan upprättas
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Intyg

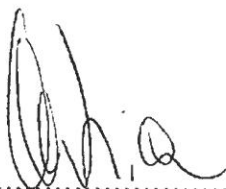
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Salem Petersberg 3, org. nr 769629-5729, får härmed ge följande intyg.

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 2016-03-21



Ole Lien



Alf Larsson

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

Förteckning över handlingar som granskats:

Ekonomiskplan daterad 2016-03-15
 Stadgar och registreringsbevis för bostadsrättsföreningen
 Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
 Plan- och fasdritningar samt situationsplan
 Detaljplan
 Energibalansberäkningar Trivselhus 2015-09-25
 Försäkringsbrev fastighetsförsäkring Brandkontoret 2015-10-09
 Bankoffert, SEB 2016-02-18
 Specifikation anskaffningskostnad
 Entreprenadkontrakt, totalentreprenad 2015-06-29
 Leveransdeklaration, Trivselhus
 Aktieöverlåtelseavtal med bilagor 2015-06-30
 Transportöverlåtelse 2015-06-29
 Beräkning driftskostnader
 Beräkning taxeringsvärden
 Startbesked