

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen

Biffens bostadsrättsförening

Org. nr. 769622-3093

EKONOMISK PLAN FÖR BIFFENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING

2017071104294

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	3
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6 Försäkringar	3
1.7 Taxeringsvärde	4
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	4
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	4
6. FINANSIERINGSPLAN	5
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	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 BIFFENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Allmänna förutsättningar

Biffens bostadsrättsförening med org.nr 769622-3093, som registrerats hos Bolagsverket den 2010-11-11 har till syfte 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. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. 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.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Ritorp 1:227 och Ritorp 1:228 ("Fastigheten")
Kommun:	Södertälje
Distrikt:	Östertälje
Adress:	Svaldungevägen 10 och 12
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	917 kvm och 924 kvm

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Ritorp 1:189 (svaldungen)	2006-09-05 Laga kraft: 2006-10-03 Gen.f.start: 2006-10-04 Gen.f.slut: 2011-10-03	0181K-P1456A
Gemensamhetsanläggningar		
Södertälje Ritorp GA:2 Södertälje Ritorp GA:3	Avseende väg och sopstation Avseende vatten och spillvattenledning	

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

4 stycken pashuslägenheter i två plan och 2 stycken Attefallshus. Totalt 6 stycken bostadsrättslägenheter. På fastigheterna finns även 6 stycken parkeringsplatser.

Byggnadsår:	2017
Grund:	Platta på mark
Yttervägg:	Sten (trä för Attefallshusen)
Fasad:	Puts (träpanel för Attefallshusen)
Yttertak:	Betongtakpannor (takpapp för Attefallshusen)
Fönster:	3-glas
Uppvärmning:	Luftvärmepump

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

6 stycken bostadslägenheter med kök och badrum, se avsnitt 8

Bostadsyta, 4 lägenheter à 160 kvm i parhus	640 m ²
Bostadsyta, 2 bostadsrätter à 29 kvm i Attefallshus	<u>58 m²</u>
Total lägenhetsyta	698 m ²

Till varje bostadsrätt upplåts den intilliggande tomtmark enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

Inredning i bostadslägenheterna

Köksinredning:	Modern skåpsinredning, diskbänk, ugn, spis, kyl, frys, micro och diskmaskin. Golv belagda med parkett.
Badrum markplan:	Tvättställ, wc och dusch. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.
Badrum övervåning:	Tvättställ, wc och badkar. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel
Tvätttrum:	Tvättmaskin och torktumlare.
Golvbeläggningar i övriga rum:	Parkett
Attefallshusen:	Kyl/frys, diskbänk, diskmaskin, spishäll, wc, tvättställ och dusch. Kakelväggar och klinkergolv i badrum, annars trägolv.

1.4 Gemensamma anordningar mm

Fastigheternas har inget inskrivet servitut.

Fastigheternas ingår i två gemensamhetsanläggningar, se punkt 1.1.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaderna är helt nya och något ombyggnadsbehov 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

Fastigheterna kommer att fullvärdesförsäkras.

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den förenklade fastighets-taxeringen år 2015-2017, har taxeringsvärdet uppskattats till totalt 6.360.000 kronor, varav byggnad till 4.490.000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheterna åsatts typkod småhus. På grund av att byggnaderna är nyproducerade, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning beräknas ske tredje kvartalet år 2017. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt från och med det datum föreningens ekonomiska plan registrerats.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen förvärvat aktierna i det bolag som ägde fastigheterna Ritorp 1:227 och 1:228 i Södertälje kommun. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat fastigheterna genom interntransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts 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 fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Köpeskillning fastighet och aktier	9.880.702 kr
Entreprenad- och byggherrekostnad	10.394.298 kr
Dispositionsfond	25.000 kr

Summa	20.300.000 kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastigheter.
-------	--

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 20.300.000 kr, i en garantiutfästelse från DP Group AB (559051-1563).

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

EKONOMISK PLAN FÖR BIFFENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING

6. FINANSIERINGSPLAN

Beräknade nya lån	4.700.000 kr
Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev	
Medlemmarnas insatser vid förvärv	15.600.000 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	20.300.000 kr

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera 94.000 kr per år.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

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

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad *	188.000 kr
Amorteringar	94.000 kr
Driftkostnader, uppskattade **	65.500 kr
Försäkring	14.000 kr
Löpande underhåll o fghskötsel	17.000 kr
Renhållning	11.000 kr
Vatten och Ga-kostnad	23.500 kr
Kommunal fastighetsavgift ***	-
Avsättning till reparationsfond	10.000 kr
Summa kostnader	357.500 kr

* Bindningstiden för lånet avses att mixas till en genomsnittsränta om 4,0%.

Kredittiden är 5 år.

** Kostnaden för den kamerala förvaltningen kommer DP Group AB att bekosta under de tre första åren.

*** Befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk.

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter medlemmar exkl värme	357.500 kr
	357.500 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BIFFENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING

2017071104299

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhet nr	Hus	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse- avgift kr	Insats+ uppl.avg kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	Parhus	160	20,8101%	2 800 000	700 000	3 500 000	74 396	6 200
2	Parhus	160	20,8101%	2 800 000	700 000	3 500 000	74 396	6 200
3	Parhus	160	20,8101%	2 800 000	700 000	3 500 000	74 396	6 200
4	Parhus	160	20,8101%	2 800 000	700 000	3 500 000	74 396	6 200
5	Attefallshus	29	8,3799%	640 000	160 000	800 000	29 958	2 497
6	Attefallshus	29	8,3799%	640 000	160 000	800 000	29 958	2 497
		698	100,00%	12 480 000	3 120 000	15 600 000	357 500	29 792

Kostnaden för lägenhetens uppvärmning, förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften. Varje hus har egen luftvärmepump. Bostadsrättshavarna betalar därmed själva för uppvärmningen efter den egna förbrukningen. Kostnad för uppvärmning kan uppgå till 800-1000 kr i månaden.

8.1 Nyckeltal

Insats i snitt	22.350 kr/kvm
Driftkostnad i snitt	94 kr/kvm
Årsavgift i snitt	512 kr/kvm

EKONOMISK PLAN FÖR BIFFENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING

2017071104300

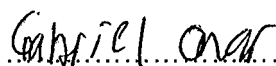
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

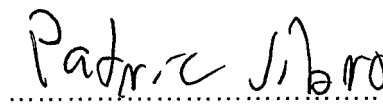
- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs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

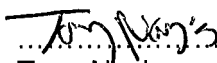
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Södertälje 2017-06-28

Biffens bostadsrättsförening


.....
Gabriel Onar


.....
Patric Jibro


.....
Tony Mayis

BILAGA 1 PROGNOSES

2017071104302

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kapitalkostnader (kr)											
Räntor	188 000	184 240	180 480	176 720	172 960	169 200	165 440	161 680	157 920	154 160	150 400
Driftkostnader											
Driftkostnader *	65 500	66 810	68 146	90 733	92 548	94 399	96 287	98 213	100 177	102 180	104 224
Amorteringar/Avsättningar											
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	11 262	11 487	11 717	11 951	12 190
Amortering	94 000	94 000	94 000	94 000	94 000	94 000	94 000	94 000	94 000	94 000	94 000
Årsavgift	357 500	355 250	353 030	372 065	370 332	368 640	366 989	365 379	363 813	362 291	360 814
Avskrivningar											
Avskrivning	100 583	100 583	100 583	100 583	100 583	100 583	100 583	100 583	100 583	100 583	100 583
Prognosförsätsättningar											
Räntebäntagande	4,00%										
Inflationsantagande	2,0%										
Taxeringsvärde	6 360 000	6 487 200	6 616 944	6 749 283	6 884 269	7 021 954	7 162 393	7 305 641	7 451 754	7 600 789	7 752 805
Föreningslån	4 700 000	4 606 000	4 512 000	4 418 000	4 324 000	4 230 000	4 136 000	4 042 000	3 948 000	3 854 000	3 760 000

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.
* Kostnaden för den kamerala förvaltningen kommer under de tre första åren att bekostas av DP Group AB. Kostnaden för drift inklusive den kamerala förvaltningen kan uppskattas till 90,230 kr år 4.

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå											
årsavgift enligt ovanstående prognos	357 500	355 250	353 030	372 065	370 332	368 640	366 989	365 379	363 813	362 291	360 814
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntenivå +1%	357 500	401 310	398 150	416 245	413 572	410 940	408 349	405 799	403 293	400 831	398 414
2. Dagens räntenivå - 1%	357 500	309 190	307 910	327 885	327 092	326 340	325 629	324 959	324 333	323 751	323 214
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	357 500	356 005	354 578	375 075	374 446	373 911	373 472	373 133	372 897	372 766	372 744
2. Dagens inflationsnivå -1%	357 500	264 255	265 018	286 394	377 618	374 851	372 095	369 349	366 613	363 887	361 171

Intyg

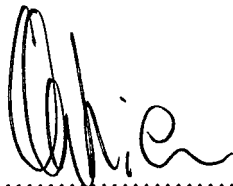
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Biffens Bostadsrättsförening, org. nr 769622-3093, får härmed ge följande intyg.

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

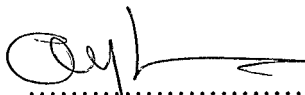
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

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 2017-07-06



Ole Lien



Alf Larsson

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

Förteckning över handlingar som granskats:

Ekonomisk plan daterad 2017-06-28
 Stadgar och registreringsbevis
 Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
 Plan- och fasadritningar, samt situationsplan
 Startbesked 2017-06-26
 Beräkning taxeringsvärde
 Offert/skuldebrev JAK
 Entreprenadkontrakt 2016-06-20
 Aktieöverlåtelseöverlåtelseavtal men bilagor 2017-05-20
 Köpebrev 2016-02-26 och 2016-05-20 och transportköpsintyg 2016-05-20
 Garanti och utfästelse avseende slutlig anskaffningskostnad och
 ev. osålda bostadsrätter 2017-06-28