

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen

Viltstigen

Org. nr. 769629-3526

Registrerad av Bolagsverket 2015-05-26

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	5
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	5
1.6 Försäkringar	5
1.7 Taxeringsvärde	5
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	5
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	6
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	6
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	6
6. FINANSIERINGSPLAN	6
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	6
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	7
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	7
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	7
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.	8
8.1 Nyckeltal	8
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	9
10. INTYG	10

Bilaga 1 Prognos

Ekonomisk plan för Brf Viltstigen

2015052105809

Allmänna förutsättningar

Brf Viltstigen org nr 769629-3526, som registrerats hos Bolagsverket den 2 januari 2015 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

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 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Nacka, Bo 1:762
Adress:	Viltstigen 2, Saltsjö-Boo
Kommun:	Nacka
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	1324 kvm
Inskrivningar:	Avtalsservitut väg mm, 1934-08-08, Akt 59677 Nyttjanderätt fiske, 1934-08-08, Akt 3973A Avtalsservitut villa och årlig avgäld, 1947-04-23, Akt 3492

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Husens utformning:	Ett tvåfamiljhus i två plan, samt ett Attefalls hus.
Antal bostadslägenheter:	3 st
Lägenhetsarea:	211 kvm

Byggbeskrivning

Föreningens mark består av all yta utanför stommarna där varje bostadsrättsinnehavare är ansvarig att hålla rent och fint. Var vänlig se bifogad dokumentation om tomtuppdelning.

Byggnadsår:	2015
Grundläggning:	Grundplatta på fyllning och berg. Slang för ingjuten golvvärme är dragen samt avluftning för uppkomst av radon. Se teknisk beskrivning och egenkontroll av mark-entreprenör.

Ekonomisk plan för Brf Viltstigen

Stomme:	Bärande trästomme som egen besiktigas och kontrolleras enligt Borohus egenkontroll. Dessa prefab väggar med lösa 13 mm gipsskivor. Innerväggar är konstruerade med stående 75x45 regel och 45mm mineralullsisolering. Våtzoner tillämpas med regel-avstånd och våtrumsskivor.
Fasad:	Stående 22 mm träpanel målad i Alcro S0-0500-y. Med 45 knutbrädor och vita plåtar samt stuprör.
Fönster och ytterdörrar:	Utvändig vitlackerade aluminium beklädda fasta och utåtgående vridfönster med 3-glas isolerruta. U-Värde 1,0 (utan spaltventil) Råglas i WC och bad.
Dörrar:	NorDan
Uppvärmning:	Luftvärmepump Nibe Fighter
Yttertak:	Med cirka 14 graders lutning med 17 mm råspånsluckor, fackverk takstol, ytpapp och underlagspapp samt svetsad matta.
El:	Uttag och el enligt Bofakta. Brytare och uttag består av Schneiders Exakt modell. Inga dimmer ingår i standard utförande. Batteridrivna brandvarnare på varje bostadsplan samt jordfelsbrytare och media central i grovkök.
Vitvaror:	Vitvaror i rostfritt stål från Husqvarna med 5 års garanti.
Uppfart/Parkering :	Ytbeläggning: 0,18 grus och grövre intill grunder pga av dränering.
Övrigt:	Rullad gräsmatta enligt tomtkarta, prickat mark och ej utmärkt är naturtomt och bearbetas ej. Brevlåda handhålls av bostadsrättsinnehavaren. Inga buskar eller växter är inplanerade utan kan helt utformas av föreningen.
Uteplattser:	Fritt för var bostadsrättsinnehavare att anlägga uteplats av trall eller liknande enligt ansvarsområde. Gångar är gjorda av 0,18 grus annars rullad gräsmatta. Eluttag finns för belysning.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

1 st två-familjshus i två plan, bestående av 2 stycken bostäder med kök och badrum, se avsnitt 8. Till detta tillkommer 1 stycken Attefalls hus (lägenhet 3). Total bostadsyta 211 kvm.

Till varje parhusenhet tillhör ett garage om 18,8 kvm styck.

Ekonomisk plan för Brf Viltstigen

2015052105811

Entré/Hall

Golv:	Ek 2-stav
Sockel:	Vitmålad trä
Väggar:	Vitmålad enkelgips (Alcro S0500-N)
Tak:	Vitmålad gips (Alcro RF VIT)
Övrig:	Uttag för takarmaturer

WC/Dusch 1

Golv :	Natursten 30x30 Azul
Väggar:	Vit 15 x 15 kakel
Tak:	Vitmålad tak gips.
Övrigt:	Inkaklad spegel, globbelysning, 3st spotlights, armaturer från Tapwell och duschvägg.

WC/Dusch 2

Golv :	Carrera marmor 30 x 30
Väggar :	Vit 15 x 15 kakel
Tak:	Vitmålad takgips.
Övrigt :	Inkaklad spegel, glob-belysning, 3st spotlights, armaturer från Tapwell och duschvägg.

Kök / Vardagsrum

Golv:	EK 2-stav vitlaserad
Sockel :	Vitmålad trä
Väggar:	Vitmålad 13mm gips (Alco S0500-N)
Köksproduktion:	Platsbyggt kök av Oscar Jacobssons snickeri med 2-komponents vitlackerade MDF-luckor och lådsystem från BLUM.
Bänkskiva:	22 mm carrera marmor
Vitvaror:	Intigererad diskmaskin och rostfria vitvaror från Husqvarna
Blandare:	Evo Tapwell

Grovkök

Diskmaskin och torktumlare från Husqvarna. Blandare från Gustavsberg och rostfri diskho.

Fördraget för multimediacentral. Frånluftsvärmepump från Nibe.

Trappor

Vitmålat trä, Ek, Stål och glasträcke.

Sovrum

Golv:	Ek 2-stav vitlaserad
Sockel:	Vitmålad trä
Väggar :	Vitmålad 13mm gips (Alcro S0500-N)

Fönsterbräda/Smygar

Vitlackerad MDF målas ej in

1.4 Gemensamma anordningar mm

Till varje lägenhet ingår en parkeringsplats.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaderna byggs under 2015 varför reparationsbehovet förväntas vara försumbart under överskådlig tid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2013-2015, har taxeringsvärdet uppskattats till 6 491 000 kronor, varav byggnad 4 366 000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten åsatts typkod 220. P g a att byggnaden är nyproducerad, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under kvartal 3 eller 4, 2015. Föreningen skall teckna säkerhet för återbetalning av insatser i enlighet med bostadsrättslagen 4 kap 2 §.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Fastighetsförvärvet kommer att ske via förvärv av bolag. Föreningen avser att förvärva samtliga aktier i Fastighets AB Nacka Bo 1:762, org nr 556996-5998 som vid tidpunkten för förvärvet kommer att vara ägare till fastigheten Bo 1:762. Därefter kommer fastigheten att överlåtas till föreningen genom en så kallad underprisöverlåtelse. Föreningen kommer genom förvärvet av fastigheten att överta framtida skatteskylldigheter som vid en eventuell försäljning av fastigheten beräknas på mellanskillnaden av fastighetens förvärvspris och framtida försäljningspris. Detta påverkar inte den totala förvärvskostnaden negativt. Försäljning av fastighet via aktiebolag till bostadsrättsförening 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.

Anskaffningskostnader

Köpeskilling	13 956 500 kr
Lagfartskostnad	143 500 kr
Pantbrevs kostnader	0 kr
Dispositionsfond	50 000 kr
Summa*	14 150 000 kr

* Vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala produktionskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 14 150 000 kr, i en garantiutfästelse från Fastighets AB Nacka Bo, org nr 556996-5998

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.

6. FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade nya lån	1 500 000 kr
Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev	
Medlemmarnas insatser vid förvärv	12 650 000 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	14 150 000 kr

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Ekonomisk plan för Brf Viltstigen

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

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Föreningen gör linjär avskrivning med 0,5 % (* produktionskostnaden) då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande av dispositionsfond.

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.

Kapitalkostnad	<u>Kr</u>
Räntekostnad, 2.25%, vilket motsvarar en bindningstid på ca 7 år.	33 750
Avskrivning 47 500 kr	
 Kostnader	
Driftkostnader	49 000
Administration	10 000
Fastighetsskötsel	5 000
Revision	10 000
Renhållning	6 000
Försäkringar	8 000
Övrigt	10 000
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	0
Avsättning till reparationsfond	6 591
Summa kostnader	89 344

* Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

	<u>Kr</u>
Årsavgifter medlemmar exkl. värme och varmvatten	89 344
Summa intäkter	89 344

Ekonomisk plan för Brf Viltstigen

2015052105815

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhet nr	Yta* m2	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr/år	Årsavgift kr/mån	Uppskattad vatten och värmekost- nad kr/mån	Total månads- kostnad kr
1	95,4	42,8687%	5 450 000	38 301	3 192	437	3 629
2	95,4	42,8687%	5 450 000	38 301	3 192	437	3 629
3	20,3	14,2627%	1 750 000	12 743	1 062	93	3 629
211,1	100,00%		12 650 000	89 341	7 445	1 633	8 413

* Lägenhetsförråd ingår i ytan

8.1 Nyckeltal kr/kvm

Insats	59 924
Driftkostnad	232
Årsavgift	423
Uppskattad kostnad	55

BILAGA 1 PROGROS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kapitalkostnader (kr)											
Räntor	33 750	33 750	33 750	33 750	33 750	33 750	33 750	33 750	33 750	33 750	33 750
Avskrivningar	47 500	47 500	47 500	47 500	47 500	47 500	47 500	47 500	47 500	47 500	47 500
Driftkostnader (kr)											
Driftkostnader	49 000	49 980	50 980	51 999	53 039	54 100	55 182	56 286	57 411	58 560	59 731
Övriga kostnader											
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amorteringar/Avsättningar											
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	6 594	6 726	6 860	6 998	7 138	7 280	7 426	7 574	7 726	7 880	8 038
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar											
Underskott	89 344	90 456	91 590	92 747	93 927	95 130	96 358	97 610	98 887	100 190	101 519
	- 40 906	- 40 774	- 40 640	- 40 502	- 40 362	- 40 220	- 40 074	- 39 926	- 39 774	- 39 620	- 39 462
Prognosförutsättningar											
Ränteanlagande	2,25%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt, fondavsättning och lokalkyror									
Inflationsanlagande	2,0%	6 725 880	6 860 398	6 997 606	7 137 558	7 280 309	7 425 915	7 574 433	7 725 922	7 880 440	8 038 049
Taxeringsvärde	6 594 000	6 725 880	6 860 398	6 997 606	7 137 558	7 280 309	7 425 915	7 574 433	7 725 922	7 880 440	8 038 049
Föreningslån	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000
Fastigheten förvärras under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.											
Föreningen gör linjär avskrivning med 0,5%. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond.											
KÄNSLIGHETSANALYS											
AR (kr)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå											
årsavgift enligt ovanstående prognos	89 344	90 456	91 590	92 747	93 927	95 130	96 358	97 610	98 887	100 190	101 519
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntenivå +1%	89 344	105 456	106 590	107 747	108 927	110 130	111 358	112 610	113 887	115 190	116 519
2. Dagens räntenivå - 1%	89 344	75 456	76 590	77 747	78 927	80 130	81 358	82 610	83 887	85 190	86 519
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	89 344	91 012	92 730	94 499	96 322	98 199	100 132	102 124	104 175	106 288	108 464
2. Dagens inflationsnivå -1%	89 344	89 900	90 461	91 029	91 601	92 180	92 764	93 354	93 950	94 552	95 160

9185012505102

RB
JH
26

Ekonomisk plan för Brf Viltstigen

2015052105817

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. Bostadsrättshavarna svarar själva för hushållsel, tv-avgift, bredband, bostadsrättstilläggsförsäkring vatten och värme.
- E. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- F. 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.

Stockholm den

20150505

Bostadsrättsföreningen Viltstigen

ROLF BOHM

Penny Hallgren

Emma Grafhnel

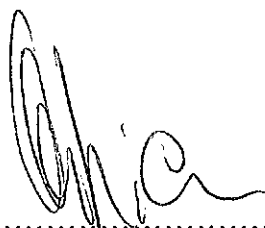
Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Viltstigen, org. nr 769629-3526, 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.

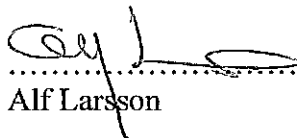
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

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.



.....
Ole Lien

Stockholm 2015-05-14



.....
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 och registreringsbevis
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
Ansökan inskrivningsärende, pantbrev
Entreprenadkontrakt
Plan- och fasadritningar
Situationsplan
Bankoffert
Aktieöverlåtelseavtal med bilagor
Beräkning taxeringsvärde
Garanti och utfästelse avseende slutlig anskaffningskostnad och ev. osålda bostadsrätter