

EKONOMISK PLAN

För Bostadsrättsföreningen
Parkgatan 12 i Södertälje org. nr 769629-4003.

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Byggnadsbeskrivning och teknisk status
 - 3.1 Byggnadsbeskrivning
 - 3.2 Teknisk status
 - 3.3 Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Föreningens anskaffningskostnad
6. Finansiering
7. Föreningens årliga intäkter
8. Föreningens årliga kostnader
 - a) Kapitalkostnader
 - b) Driftskostnader
 - c) Skatter
 - d) Fondavsättningar
 - e) Avskrivningar
9. Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys
10. Lägenhetsredovisning
11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättsinnehavarnas ekonomiska förpliktelser
12. Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen

2015062303038

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Parkgatan 12 i Södertälje 769629-4003), registrerad hos Bolagsverket 2015-01-16. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheten eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader mm är baserad på kända eller bedömda förhållanden vid tiden för planens upprättande i juni 2015.

Vid tidpunkten för planens upprättande är byggnaderna ännu ej färdigställda. Säljaren har för detta ändamål tecknat ett entreprenadavtal med Sambud. När entreprenaden är färdigställd bedömt oktober 2015 förvärvar föreningen fastigheten från säljaren genom förvärv av bolag. Föreningen övertar av säljaren de av entreprenören, till säljaren, ställda garantierna avseende byggnaderna och byggnationen.

På fastigheten Lönnen 2, finns inga boende. När bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheten finns det inga hyresgäster.

Bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheten Lönnen 2 i Södertälje i två steg. Först förvärvas aktierna i det bolag som äger fastigheten, Vaathera AB 556977-8680. Därefter förvärvas fastigheten från Bolaget. Bolaget kommer sedan 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.

Samtliga bostadslägenheter kommer att upplåtas med bostadsrätt vilket beräknas ske under sommaren och hösten 2015. Inflyttning kommer att ske under hösten/vintern 2015.

Föreningen avser att sköta fastighetens drift och skötsel i egen regi.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Lönnen 2
Belägenhet:	Södertälje kommun
Adress:	Parkgatan 12, 151 32 Södertälje

Markareal	Lönnen 2, 3181 kvm
Ägarstatus	Äganderätt

3. BYGGNADS-/LÄGENHETSSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnads-/lägenhetsbeskrivning, nybygge

Byggnadsår	Två nya hus som uppförs under 2015
Stomme:	Platta på mark och bärande stommen är betong alt lättbetong
Fasad	Fasaderna är av puts
Tak	Takkonstruktionen är av trä med täckning av betongpannor
Uppvärmning	Uppvärmning sker via fjärrvärme
El	Varje lägenhet har egen elmätare
Väggar/tak	Målade ytor
Kök	Köksluckor i höglansigt vitt och vitvaror i rostfritt. Kyl/frys, spis häll, inbyggd varmlufts ugn, mikrovågsugn, inbyggd diskmaskin och spisfläkt.
Badrum/WC	Duschrum med helkaklade väggar och klinkergolv. Tvättmaskin och torktumlare.
Sovrum:	Sovrum med ekparkett.

Ursprungshuset: Trästommar, takstolar av trä, huvudhuset har putsfasad och gårdshuset har träfasad. Nya vatten och elledningar samt i övrigt renovering till liknande standard som nyproduktionen.

2015062303040

3.2 Teknisk status

Ursprungens byggnader renoveras under 2015. De två nya byggnaderna uppförs under 2015. Inget underhållsbehov, utöver normalt periodiskt underhåll kopplat till löpande drift, bedöms föreligga under prognostiden.

3.3 Försäkring

Föreningens byggnader kommer att vara försäkrad till fullvärde. Försäkringen tecknas från tillträdesdagen.

4 TAXERINGSVÄRDE

Fastighetens beräknade totala taxeringsvärde för år 2015 uppgår till 13 053 000 kronor, avseende bostäder och mark.

5. KOSTNADER FÖR FÖRVÄRV AV FASTIGHETEN mm.

Köpeskilling (fastigheter och aktier)*	51 270 000
Lagfart och pantbrev	550 000
Mäklararvode	250 000
Fond	30 000
Föreningens initialkostnader	50 000
Förenings kassa	50 000
Slutlig anskaffningskostnad	52 250 000

Under punkt 2 har underhållsbehovet behandlats. Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Enligt punkt 8 nedan görs årligen avsättning till underhållsfond för framtida yttre reparationsbehov.

6. FINANSIERINGSPLAN

Bostadsrättsföreningen upptar lån	15 500 000
Medlemmarnas insatskapital	36 750 000
<i>(garanti ställd av säljaren på att alla ev osålda bostadsrätter köps av säljaren på tillträdesdagen)</i>	
	52 250 000

7. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga utgifter täckas av årsavgifter, efter avdrag för inkommande hyror.

Årsavgifter (enligt pkt 10 nedan)	812 563
Hyres intäkter för 2 garage och 10 p-platser	25 000
Summa intäkter	837 563

8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Vid förvärvstillfället kommer Bostadsrättsföreningen att belåna fastigheten till ett belopp om Kronor 15 500 000, bindningstid 2 år för samtliga lån.

a) Kapitalkostnader

Långgivare	Belopp	Rta%	Amort	kap.kostn.
Hypotekslån	5 000 000	2,0%	0	100 000
Hypotekslån	5 000 000	2,0%	0	100 000
Hypotekslån	5 500 000	2,0%	0	110 000
	15 500 000			310 000

T.S. 
MJS

Angivna kapitalkostnader är uppskattade per juni 2015 och beräknas gälla de närmaste tre åren. Föreningen avser att begära amorteringsfria lån. Eventuell kommande amortering påverkar årsavgifterna.

b)	<u>Driftskostnader</u>	
	Försäkring	50 000
	Vatten & avlopp	30 000
	Snöskottning	35 000
	Städning	50 000
	Sopor	30 000
	El	30 000
	Fjärrvärme	125 000
	Sotning	5 000
	Underhåll/Diverse	33 880
	Hiss	15 000
	Trädgård	10 000
	Ekonomisk förvaltning	35 000
	Teknisk förvaltning och övrigt	<u>25 000</u>
	Summa driftkostnader	473 880

c)	<u>Skatter</u>	
	Två av byggnaderna är nybyggda och två är äldre	14 524

d)	<u>Fondavsättning</u>	
	Enligt föreningens stadgar skall årlig fondavsättning ske med 0.3% av fastighetens taxeringsvärde. Beräknat taxeringsvärde 2015 är 13 053 000 kr	39 159

Summa 837 563

e) Avskrivning

Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämplig för avskrivning av byggnader. Därför måste bostadsrättsföreningar fr.o.m. 2014 tillämpa linjär avskrivning. Årsavgiften är beräknad för att täcka föreningens löpande verksamhet som omfattar ränta, amortering, skatter, driftkostnader samt avsättning för yttre underhåll.

Detta kommer resultera i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Avskrivningarna är beräknade på en period om 100 år och avser byggnader.

Bokföringsmässigt underskott

Ej likviditetspåverkande avskrivning 1% av 10 497 000 kr **Summa 104 979**

Redovisningsmässigt underskott år 1-11

År1: -104 979 År2: -209 958 År3: -314 937 År4: -419 916 År5: -524 895 År6: -629 874 År11: -1 154 769

9. EKONOMISK PROGNOIS SAMT KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan redovisas en ekonomisk prognos för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Därutöver redovisas en känslighetsanalys utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3 % i stället för 2 % samt en antagen ränteutveckling om 1 %

Ekonomisk prognos	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntekostnader	310 000	310 000	310 000	310 000	310 000	310 000	310 000
Drift- och underhållskostnader	473 880	483 358	493 025	502 885	512 943	523 202	577 657
Avsättningar	39 159	39 943	40 741	41 556	42 235	43 235	47 735
Fastighetsavgift	14 524	14 814	15 111	15 413	15 721	16 036	17 705
Summa Kostnader	837 563	848 115	858 877	869 854	881 051	892 472	953 096

Årsavgifter & Garage & p-platser	837 563	848 115	858 877	868 854	881 051	892 472	953 096
erforderlig förändring % / år		1,26	1,27	1,28	1,29	1,30	1,34

Summa Intäkter	837 563	848 115	858 877	869 854	881 051	892 472	953 096
-----------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Ränteantagande	2.0% Fast ränteni vå motsvarande snittränta enligt avsnitt 8 ovan						
Inflationsantagande	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntekostnader	310 000	465 000	465 000	465 000	465 000	465 000	465 000
Drift- och underhållskostnader	473 880	488 096	502 739	517 821	533 356	549 357	636 855
Avsättningar	39 159	40 334	41 544	42 790	44 074	45 396	52 626
Fastighetsavgift	14 524	14 960	15 409	15871	16 347	16837	19 519
Summa Kostnader	837 563	1 008 390	1 024 692	1 041 482	1 058 777	1 076 590	1 174 001

Årsavgifter & garage & p-plats hyror.	837 563	1 008 390	1 024 692	1 041 482	1 058 777	1 076 590	1 174 001
erforderlig förändring % / år		20,4	1,6	1,7	1,7	1,7	1,8

Summa Intäkter	837 563	1 008 390	1 024 692	1 041 482	1 058 777	1 076 590	1 174 001
-----------------------	----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Ränteantagande	Ränta år 1 = 2,0 %, Därefter 2%						
Inflationsantagande	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%

10. LÄGENHETS REDOVISNING

Lghs- Nr/typ	Lghs- yta m2	Andels- tal i %	Kontant- insats	Årsavgift
1) Gamla huset Bv	140	11,4	3 000 000	91599
2) Gamla huset öv	145	11,8	3 000 000	96957
3) Gårds huset	54	4,3	2 100 000	34911
4) H1 ep 3a vänster	68	5,5	2 100 000	44491
5) H1 ep 3a höger	64	5,2	2 000 000	41874
6) H1 ep 2a vänster	44	3,6	1 500 000	28788
7) H1 ep 2a höger	44	3,6	1 500 000	28788
8) H1 öv 3a vänster	67	5,4	2 150 000	43838
9) H1 öv 3a höger	68	5,6	2 100 000	44491
10) H1 öv 2a vänster	44	3,5	1 500 000	28788
11) H1 öv 2a höger	44	3,5	1 500 000	28788
12) H2 kv 2a vänster	46	3,7	1 200 000	30097
13) H2 kv 2a höger	46	3,7	1 200 000	30097
14) H2 ep 1a vänster	29	2,3	975 000	18974
15) H2 ep 1a höger	29	2,3	975 000	18974
16) H2 ep 3a vänster	62	5,0	2 000 000	40565
17) H2 ep 3a höger	62	5,0	2 000 000	40565
18) H2 öv 1a vänster	29	2,3	975 000	18974

19)H2 öv 1a höger	29	2,3	975 000	18974
20)H2 öv 3a vänster	62	5,00	2 000 000	40565
21)H2 öv 3a höger	62	5,00	2 000 000	40565
Summa	1228	100	36 750 000	812 563

Årsavgiften är beräknad efter respektive lägenhets andelstal = kvm x Ca 654,28 kr/kvm.
Föreningen har 2 garage och 10 parkeringsplatser

Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad per kvm	41751
Belåning per kvm år 1	12 622
Insats/upplåtelseavgift per kvm	29 927
Driftkostnader per kvm år 1	386
Årsavgift per kvm år 1	662

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMNING AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE.

- A För bostadsrätt skall årsavgift erläggas för bestridande av löpande utgifter som uppvärmning amorteringar och räntor på lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, yttre underhåll.
Varje bostadsrätts innehavare svarar själv för kostnaden för el, internet, telefon och hemförsäkring.
Varje bostadsrätts innehavare svarar själv för inre underhåll samt skötsel av uteplats och gräsmatta samt snöskottning i anslutning till sin lägenhet.

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll

- B I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation. Föreningen äger rätt att ta ut upplåtelse- överlåtelse- och pantsättningsavgift
- C Lägenheternas area är uppmätt på ritning, varför vissa mindre avvikelser av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre avvikelser avses högst 4% och för mindre avvikelser än 4% sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.

Sollentuna 2015-06-14

Bostadsrättsföreningen Parkgatan 12 i Södertälje

Petter Hellström

Tärja Sirén

Tim Sirén

Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen, granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Parkgatan 12 i Södertälje, org.nr 769629-4003, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen är baserad på uppskattade uppgifter och på kända uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. I planen gjorda beräkningar framstår som vederhäftiga.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

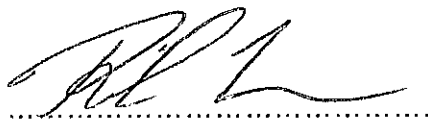
Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Den antagna genomsnittsräntan är rimlig idag och framgår av befintlig offert men ligger på en historiskt låg nivå. Ett högre ränteläge i framtiden kan medföra ökade kostnader för lånen vilket framgår av räntekänslighetsanalysen i planen.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter. Dock har vi tagit del av bygglov och muntlig beskrivning om pågående byggnation.

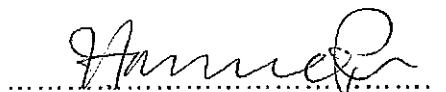
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 § att, om det sedan den ekonomiska planens upprättande inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta nya lägenheter med bostadsrätt innan en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten

På grundval 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 som hållbara och rimliga.

Stockholm 2015-06-15



Rikard Johansson
Reg. Fastighetsmäklare
Ombildningskonsulten Stockholm KB



Hannes Persson
Ek. kand Ekonomi. Fil. kand Fastighetsvetenskap
Ombildningskonsulten Stockholm KB

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

Vi har utöver planen tagit del av följande handlingar:

- a) Registreringsbevis för Brf Parkgatan 12 i Södertälje
- b) Stadgar för Brf Parkgatan 12 i Södertälje, rev 2015-06-11
- c) Fastighetsdatautdrag avseende Södertälje Lönnen 2, 2015-06-15
- d) Preliminär beräkning taxeringsvärde via Skatteverket, 2015-01-12
- e) Bygglovshandlingar, situationsplan och ritningsbilagor
- f) Låneoffert Handelsbanken Sollentuna centrum, 2015-05-26

- g) Garanti avseende slutlig kostnad enligt ekonomiska planen samt garanti om förvärv av ev vakanta lägenheter, lämnad av Victoria & Martin Fastigheter AB samt Fastighetsbolaget Toppsockret AB, 2015-05-25
- h) Aktieöverlåtelseavtal i koncept mellan Victoria & Martin Fastigheter AB och Fastighetsbolaget Toppsockret AB som i egenskap av säljare försäljer samtliga aktier i Vaathera AB till Brf Parkgatan 12
- i) Fastighetsöverlåtelseavtal i koncept mellan Vaathera AB och Brf Parkgatan 12
- j) Balansrapport Vaathera AB, 2015-06-11 samt balansrapport Vaathera AB i koncept avseende tillträdet