

BRF Hemlängtan

Organisationsnummer: 769632-8280

Ekonomisk plan

För bostadsrättsföreningen Hemlängtan, Norrtälje Kommun.

Huvudrubriker:

Allmänna förutsättningar sid 2

Beskrivning av fastigheten sid 3

Kortfattad byggnadsbeskrivning sid 5

Kortfattad rumsbeskrivning sid 6

Föreningens anskaffningskostnad och preliminär finansieringsplan sid 8

Beräkning av årliga kostnader sid 9

Föreningens årliga intäkter sid 10

Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter sid 11

Ekonomisk prognos & känslighetsanalys sid 12

Känslighetsanalys sid 13

Särskilda förhållanden sid 14

Bilaga: Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

TU
GTE

Allmänna förutsättningar:

Bostadsrättsföreningen Hemlängtan (769632-8280), Norrtälje Kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2016-09-02, har enligt till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Under 2016-2017 skall bostadsrättsföreningen Hemlängtan bygga 27 radhus enligt upprättad ritning på fastigheten Åskmolnet 1 i Rimbo. Avtal med entreprenören Roslagens Byggnadsentreprenad AB har upprättats för uppförande av föreningens byggnader.

Första inflyttning planeras till andra kvartalet 2017. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under första kvartalet 2017.

Föreningen har den 6 september 2016 förvärvat samtliga aktier i Västertorp Exploatering AB, 559063-7095, som är ägare till fastigheten Åskmolnet 1. Föreningen erhöll lagfart på fastigheten den 5 oktober 2016 och under 2017 kommer föreningen att låta likvidera bolaget.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (199:1229), Regeringsrättens 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 skattepliktig vinst. Det övertagna skattemässiga värdet är ca 7,2 miljoner kronor. Den latent skatteskulden jämfört med anskaffningskostnaden i planen är med dagens regler ca 2,0 miljoner kronor. Den latent skatten löses ut om fastigheten, eller del därav, avyttras.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastighetens anskaffningskostnad grundar sig på fastighetsförvärv via AB samt övertagande av skuld. Driftkostnaderna grundar sig på vid tiden för planens upprättande bedömda förhållanden.

Upplåtelse av bostadslägenheterna kommer att ske efter det att Bolagsverket registrerat planen och lämnat tillstånd för upplåtelse.

Försäkring för färdigställande och förskottsgaranti har tecknats och insatsgaranti kommer att tecknas före upplåtelse av bostadsrätterna.

Förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger härvid.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN:

Fastighetsbeteckning:	Norrtälje Åskmolnet 1
Tomtens areal:	11 592 kvm
Bostadsarea:	2 929 kvm
Lägenhetsförråd:	121,5 kvm
Antal bostadslägenheter:	27 stycken
Servitutsavtal:	Rätt att anlägga ledningar på del av fastighet Rimbo-Tomta 7:1.
Taxeringsvärde:	Inte fastställt men det beräknas till 31 311 000 kr, varav mark 3 311 500 kr.

Byggnadens utformning

Radhusområde med 27 tvåvåningshus i längor om 3-4 hus i varje länga.
Tre carportlängor som avskärmar området från den trafikerade vägen
Lägenhetsförråd framför varje radhus om 4,5 kvm

Parkeringsplatser

Totalt framställs 54 parkeringsplatser varav 27 i carporten och 1 med plats för laddning av elbil.

Gemensamma anläggningar

Byggnaderna är anslutna till kommunens ledningsnät för vatten, avlopp, och el.

Vatten

Gemensam mätning av inkommande vatten i teknikutrymmet.
Undervattenmätare i varje hus.
Varje hus har sin egen varmvattenberedare.

Värme och ventilation

Frånluftsvärmepump med återvinning.

El, antenn, tele, låsanordning

Gemensamt avtal med leverantör för telefon, bredband och teve.
Teleuttag och bredband

Undercentral/elcentral i teknikrum. Gemensam elmätning för lägenhet samt fastighetsel i teknikrum

Separat elmätare för förbrukningsel till samtliga lägenheter.

Belysning

Tidsstyrd utebelysning på stolpar.

Posthantering

Postlådor placeras i närhet till respektive huskropp, utomhus.

Gemensamma anläggningar på tomtmark

Tre stycken carportlängor.

Teknikutrymme och BRF-lokal.

Lekplats.

Anslutning för vatten och avlopp

Inkommande elservis

Grönytor, planteringar och yttre belysning.

Asfalterade körvägar och p-platser, grusade gångar.

TM
GTO

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING:

Grundläggning	Betongplatta på mark, dränerade lager. Dräneringsledning av korrugerat plaströr.
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Yttertak	Takstolar med råspont, papp och takpannor. Hängrännor och stuprännor av plåt.
Ytterväggar	Prefab med trästomme
Yttre miljö	Trädgårdsplattor vid entrésidan. Avskärmning av trä mellan husen. Altandäck av trä. Balkong plan 1. Gräs och häck. Buskar.
Innerväggar	Utförs av gips på regelstomme av trä.
Ventilation	Husen ventileras via friskluftsdon i fasaden. Frånluft återvinns från kök och bad. Avluft från spiskåpa via separat imkanal.
Värme	Vattenburen golvvärme i entréplan och vattenburna radiatorer på plan 1.
Fönster	Fönster och fönsterdörrar i 3-glas med U-värde 1.2 av trä.
Förråd	Tak med pappbeklädnad. Oisolerat förråd med in- och utvändig belysning och eluttag.
Övrigt	Ytterväggar och lägenhetsskiljande väggar enligt BBR för brand och ljudkrav.

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING:

Generellt	Vitt målat gipstak Målade väggar samt kakel i bad/wc samt stänkskydd av kakel vid kök. Parkettgolv samt klinker i bad/wc samt del av hall. Vita släta innerdörrar. Vita släta lister. Fönsterbänkar av marmor.
Entré och hall	Städsåp med låsbart medicinsåp i garderob med skjutdörrar. Ytterarmatur vid ytterdörr. El och fibercentral i åp. Trappa av trä (vit med ek laserade handledare och steg)
Förråd under trappa	Garderobsarmatur
WC/D/tvätt	Golvmonterad WC-stol Duschväggar av glas. Handfat med kommod, spegel och ljusramp. WC-pappershållare och krokar (2 st) Badrumssåp med bänkskiva ovan tvättmaskin och torktumlare Takarmatur. Frånluftsvärmepump.
Vardagsrum	Multimediauttag Utgång till altan
Kök	Köksinredning med vita släta luckor med laminatbänkskiva. Kyl, frys, mikrovågsugn, spis med ugn, fläkt samt diskmaskin. Bänkbelysning under översåp.
Möblerbar hall plan 2 (tillval/rum 4/walk in closet)	Multimediauttag.
Sovrum 1	Garderober med skjutdörrar. Utgång till balkong.

2017012501129

Sovrum 2	Garderob med skjutdörrar.
Sovrum 3	
WC/Bad	Golvmonterad WC-stol. Duschväggar av glas. Handfat med kommod, spegel och ljusramp. WC-pappershållare och krokar (2 st). Takarmatur.
Utvändigt	Belysning samt eluttag utvändigt vid entré samt altan. Vattenutkastare vid altan. Gräsmatta på tomt på baksidan. Trädgårdsplattor vid entrédel.

FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD:

Köpeskilling för aktier och övertagande av skuld	16 500 000 kr
Totalentreprenad inkl moms, pantbrev och ränta	70 895 000 kr
Kassalikvid	100 000 kr
Summa	87 495 000 kr

PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN:

Insatser	64 605 000 kr
Lån	22 890 000 kr
Summa:	87 495 000 kr

Lån 22 890 000

Ränta 2,25 % *

Totalt år 1 515 025 kr

* Bindningstiden för lånet är beräknat på en del med 3 års bindningstid och en del med 8 års bindningstid. Här angiven ränta är 0,69 % högre än den genomsnittliga räntan enligt offert.

Fastigheten och byggnaderna är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Efter slutbesiktning övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att fastigheten och byggnaderna är fullvärdesförsäkrade.

Taxeringsvärdet är inte fastställt i dagsläget men beräknas till:

31 311 000 kr, varav mark 3 311 000 kr.

BERÄKNING AV ÅRLIGA KOSTNADER:

Vad gäller kalkylen nedan är denna baserad på normala kostnader för förvaltning och schablonmässiga grunder.

Kapitalkostnader

Räntekostnad	515 025 kr
Amortering*	228 900 kr
Summa kapitalkostnader	743 925 kr

*Amorteringen är beräknad till 1 %

Driftkostnader

Fastighetsskötsel, (ingår i entreprenaden år 1 och 2)	90 000 kr
Renhållning/sopor (3 moluker, tömning varannan vecka)	100 000 kr
Snöröjning	95 000 kr
Försäkringar	65 000 kr
Förbrukningsmaterial	10 000 kr
Fastighetselförbrukning (gatubelysning + motorvärmare)	30 000 kr
Styrelse och mötesarvoden	30 000 kr
Revision & bokföring	50 000 kr

Kostnader som fördelas mellan medlemmarna

Elförbrukning radhus, 27 st, ca 12 000 kr/år	324 000 kr
Vattenförbrukning, 27 st, ca 4800 kr/år	129 600 kr
Telia Triple Play, 27 st, 3 588 kr/år	43 056 kr

Kostnaden för ovanstående poster är en uppskattning. Den verkliga kostnaden för elförbrukning, kall- och varmvatten varierar med hushållets sammansättning och vanor.

Summa driftkostnader **966 656 kr**

Fastighetsavgift under uppförandeåret ingår i entreprenaden till och med fastställt värdeår. Därefter är föreningen befriad från fastighetsavgift i 15 år enligt nuvarande regler.

Avsättning yttre fond	50 kr per kvm	146 450 kr
-----------------------	---------------	------------

Summa avsättning yttre fond **146 450 kr****Summa beräknade kostnader första året** **1 857 031 kr**

BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER:

I enlighet med vad som förskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Intäkter

	<u>Belopp</u>	<u>m²/antal</u>	
Årsavgifter bostadsrätter per kvm	413	2929	1 210 975 kr
Preliminär årsavgift för el (värme och hushållsel- förbrukning), vatten och Telia Triple Play	170	2929	496 656 kr
Parkeringsplatser carport (27 platser, 100 % uthyrt)	4200	27	113 400 kr
Parkeringsplatser (27 platser, 75 % uthyrt)	1800	20	36 000 kr

Summa beräknade årliga intäkter**1 857 031 kr**

REDOVISNING AV ANDELSTAL, INSATSER, MÅNADSAVGIFTER:

Lgh nr	Lgh yta kvm	Insats kr	Andelstal insats	Andelstal årsavgift	Avgift exkl el, vatten & Telia Triple Play		Preliminär avgift för el, vatten & Telia Triple Play	
					per år	per mån	per år	per mån
1001	112	2 495 000	3,86193%	3,82383%	46 306	3 859	18 395	1 533
1002	112	2 375 000	3,67619%	3,82383%	46 306	3 859	18 395	1 533
1003	112	2 375 000	3,67619%	3,82383%	46 306	3 859	18 395	1 533
1004	112	2 495 000	3,86193%	3,82383%	46 306	3 859	18 395	1 533
1005	112	2 495 000	3,86193%	3,82383%	46 306	3 859	18 395	1 533
1006	112	2 375 000	3,67619%	3,82383%	46 306	3 859	18 395	1 533
1007	112	2 375 000	3,67619%	3,82383%	46 306	3 859	18 395	1 533
1008	112	2 495 000	3,86193%	3,82383%	46 306	3 859	18 395	1 533
1009	107	2 435 000	3,76906%	3,65312%	44 238	3 687	18 395	1 533
1010	107	2 295 000	3,55236%	3,65312%	44 238	3 687	18 395	1 533
1011	107	2 295 000	3,55236%	3,65312%	44 238	3 687	18 395	1 533
1012	107	2 435 000	3,76906%	3,65312%	44 238	3 687	18 395	1 533
1013	107	2 435 000	3,76906%	3,65312%	44 238	3 687	18 395	1 533
1014	107	2 295 000	3,55236%	3,65312%	44 238	3 687	18 395	1 533
1015	107	2 295 000	3,55236%	3,65312%	44 238	3 687	18 395	1 533
1016	107	2 455 000	3,80002%	3,65312%	44 238	3 687	18 395	1 533
1017	107	2 435 000	3,76906%	3,65312%	44 238	3 687	18 395	1 533
1018	107	2 295 000	3,55236%	3,65312%	44 238	3 687	18 395	1 533
1019	107	2 295 000	3,55236%	3,65312%	44 238	3 687	18 395	1 533
1020	107	2 455 000	3,80002%	3,65312%	44 238	3 687	18 395	1 533
1021	107	2 435 000	3,76906%	3,65312%	44 238	3 687	18 395	1 533
1022	107	2 295 000	3,55236%	3,65312%	44 238	3 687	18 395	1 533
1023	107	2 295 000	3,55236%	3,65312%	44 238	3 687	18 395	1 533
1024	107	2 455 000	3,80002%	3,65312%	44 238	3 687	18 395	1 533
1025	107	2 455 000	3,80002%	3,65312%	44 238	3 687	18 395	1 533
1026	107	2 295 000	3,55236%	3,65312%	44 238	3 687	18 395	1 533
1027	107	2 475 000	3,83097%	3,65312%	44 238	3 687	18 395	1 533
diff			0,0000%	0,0000%				
	2929	64 605 000	100,0000%	100,0000%	1 210 970			
					1 210 975			

den 16 januari 2017

[EKONOMISK PLAN BRF HEMLÄNGTAN]

EKONOMISK PROGNOZ

Brf Hemlängtan

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
KOSTNADER (tkr)											
Räntor	515	510	505	500	494	489	484	479	474	467	464
Driftkostnader*	380	388	470	479	489	499	509	519	529	540	551
Driftkostnader-individuella	561	572	584	595	607	619	632	644	657	670	684
Amortering	229	229	229	229	229	229	229	229	229	229	229
Summa	1685	1699	1788	1804	1819	1836	1854	1871	1890	1906	1928
INTÄKTER (tkr)											
Årsavgifter	1211	1234	1259	1284	1309	1336	1362	1390	1417	1446	1475
Årsavgifter kr/kvm	413	421	430	438	447	456	465	474	484	494	503
Prel årsavgift-individuell	561	572	584	595	607	619	632	644	657	670	684
Övriga intäkter-parkering	149	152	155	158	161	165	168	171	175	178	182
Summa	1921	1958	1997	2037	2078	2119	2162	2205	2249	2294	2340
Årets överskott innan avsättning till yttre fond	236	259	210	233	259	283	308	334	360	388	413
Ingående saldo	100										
Kassabehållning	336	595	804	1038	1297	1580	1888	2222	2582	2969	3382
varav ackumulerad avsättning till yttre fond	146	295	447	602	760	921	1085	1253	1424	1598	1776
Årets netto efter avsättning till yttre fond	90	214	41	62	84	106	128	150	173	196	219
Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningsunderlaget är byggnadernas andel av anskaffningskostnaden. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.											
Avskrivning byggnad	-522	-522	-522	-522	-522	-522	-522	-522	-522	-522	-522
Bokföringsmässigt resultat	-57	-34	-83	-60	-34	-10	15	41	67	95	120
Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader samt med tillägg för avskrivning.											
Antaganden:											
Höjning årsavgift per år	2%										
Höjning hyror per år	2%										
Driftkostnadsökning (inflation) per år	2%										
Räntenivå genomsnitt	2,25%										
Årlig höjning yttre fond	2%										

*Driftkostnader: År 1 och 2 har föreningen inga kostnader för fastighetsskötsel, därav skillnaden mot år 3 då dessa kostnader tillkommer.

2017012501135

KÄNSLIGHETSANALYS

Brf Hemlängtan

Räntescenarios

Snittränta i prognosen 2,25%

Årsavgift (kr/kvm) enligt prognos respektive
vid en procentenhet högre och lägre ränta

År	1%-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1%-enhet högre ränta
1	335	413	492
2	344	421	498
3	353	430	506
4	362	438	516
5	372	447	522
6	382	456	530
11	433	503	574

Inflationsscenarios

Inflation i prognosen 2,00%

Årsavgift (kr/kvm) enligt prognos respektive
vid en procentenhet högre och lägre inflation

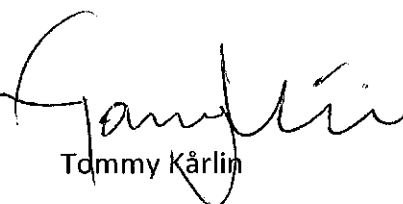
År	1%-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1%-enhet högre inflation
1	413	413	413
2	419	421	422
3	428	430	431
4	436	438	441
5	442	447	451
6	450	456	462
11	488	503	520

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN:

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits, eller om styrelsen annorlunda beslutar.
2. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla radhuset jämte tillhörande områden och tomt i gott skick.
3. Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
4. Bostadsrättsinnehavaren uppmanas att teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.
5. Varje medlems elförbrukning och vattenförbrukning mäts och kostnaderna för dessa poster kommer att fördelas enligt den enskilda lägenhetens förbrukning. Elförbrukningen kommer att tilläggas månadsavgiften en månad i efterskott och vattenförbrukningen kommer att tilläggas månadsavgiften var tredje månad. Kostnaden för Telia Triple Play är fn 299 kr/mån och den kostnaden kommer också att tilläggas månadsavgiften.
6. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.
7. Vid bostadsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Norrtälje 2017-01-16

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HEMLÄNGTAN


Tomas Ackelman
Göran Tenggren
Tommy Kärllin

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 2017-01-16 för bostadsrättsföreningen Hemlängtan, org. nr. 769632-8280.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

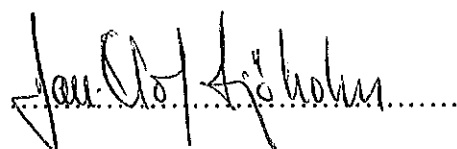
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

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

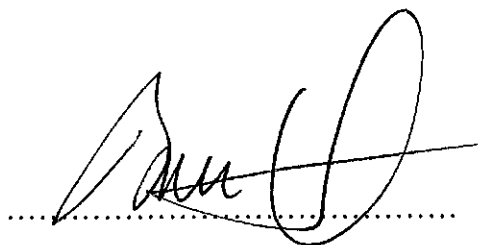
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 17 januari 2017



Jan-Olof Sjöholm



Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg, daterat 2017-01-17, över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Hemlängtan.

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, skapat 2016-11-03
- Stadgar, registrerade 2016-11-03
- Köpekontrakt, 2016-06-29
- Köpebrev, 2st, 2016-07-06
- Avtal om överlåtelse av aktier, 2016-09-06
- Balansrapport, 2016-08-31
- Fastighetsinformation för Norrtälje Åskmolnet 1, 2017-01-13
- Entreprenadkontrakt, 2016-09-02
- Ritningar, 2016-06-23
- Teknisk beskrivning, 2016-06-22
- Rumsbeskrivning, 2016-06-22
- Bygglov, 2016-07-08
- Underlag anskaffningskostnad
- Underlag insatser
- Offert avseende slutfinansiering, 2016-09-02