

Ekonomisk Plan för

Bostadsrättsföreningen Supernovan

769631-8406

Huddinge kommun

Registrerad av Bolagsverket 2016-11-08

Innehållsförteckning

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

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

[Handwritten signatures and initials]

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Supernovan, 769631-8406, som registrerats hos Bolagsverket 2016-03-08 och vars nuvarande styrelse och stadgar fastställdes på stämma 2016-03-02, har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen avser att förvärva fastigheten Huddinge Supernovan 4 (Fastigheten) för upplåtelse av lokaler med bostadsrätt. Föreningens förvärv av Fastigheten sker i två led. Först förvärvas samtliga aktier i Novan AB, org 559011-1299, som äger fastigheten. Därefter kommer föreningen förvärva fastigheten från Novan AB för skattemässigt värde. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Lokalerna upplåts med villkor om att bostadsrättsinnehavaren under hela innehavsperioden ska bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet i lokalen samt vara registrerad för mervärdesskatt. Sådant villkor ska uppges i upplåtelseavtalet.

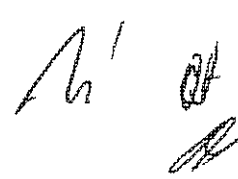
Om det kan antas att förvärvare av bostadsrättslokal som är upplåten med villkor om mervärdesskattepliktig verksamhet ska bedrivas i lokalen ej avser att bedriva sådan verksamhet och inte är registrerad för mervärdesskatt har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Den som överlåter bostadsrättslokal med villkor om att bostadsrättsinnehavaren ska bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet i lokalen ska genom villkor i överlåtelseavtal tillse att köparen biträder samtliga villkor i upplåtelseavtalet. Föreningen har rätt att vägra förvärvare av sådan bostadsrätts medlemskap om förvärvaren inte skriftligen biträder ifrågakvarande villkor i överlåtelseavtalet.

På årsavgiften för bostadsrättslokal som är upplåten med villkor om att mervärdesskattepliktig verksamhet ska bedrivas i lokalen tillkommer vid var tid gällande mervärdesskatt (förmärvarande 25%).

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 de slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Tillträde beräknas ske från och med December månad 2016 och bostadsrätterna kommer att upplåtas senast två månader dessförinnan.



2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Supernovan 4
Adress: Novavägen 17, 141 44 Huddinge
Fastighetens areal: 5 523 kvm
Lokalarea: 4 532 kvm
Antal bostadsrättslokaler: 21
Byggnadsår: 2016
Husets utformning: Industrihus i två plan

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Föreningen belastas av nedan servitut:

Inga kända belastningar

Byggnad

Grund: Armerad betongplatta med golvvärme
Stomme: Stål
Fasad: Sandwich element av Isothermblock
Bjälklag: Trä
Yttertak: Takpapp typ B
Innertak: Takplåt interiörvit
Fönster: Aluminium, tre-glas
Garageportar: Vikportar 4x4,5 meter i n 4 rader glas typ Reco
Dörrar: Ståldörrar
Trappor: Stål

Gemensamma anordningar

Oljeavskiljare

Dagvattenfördröjningssystem

Undercentral för fastighetens anslutningar

Installationer

Vatten / avlopp: Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet

Uppvärmning: Fjärrvärme från Södertörns Fjärrvärme

Ventilation:	Mekanisk till- och frånluftsventilation. Varje bostadsrättsinnehavare ansvarar för att ventilationen är dimensionerad efter sin verksamhet
TV / tele / bredband	Fastigheten är ansluten till Telias fibernät men det är upp till den enskilde lokalägaren att teckna abonnemang.
Lokalbeskrivning	
Entréplan:	Betonggolv med vattenburen golvvärme, Trappa till plan 1, väggar av klädda sandwichelement, god belysning i tak på båda plan. Uppstick för V/A, förberett för WC/dusch – respektive lokalköpare utformar sina egna faciliteter. El central. Brandlarm.
Plan 1:	Träbjälklag, spånggolv, grundbelysning i tak
Underhållsbehov	
Minimala underhållsbehov föreligger	
Försäkring	
Föreningen avser att teckna fullvärdesförsäkring genom Gjensidige.	

3. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Slutgiltig anskaffningskostnad Innefattande bl.a. entreprenadkostnad inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastighet, konsultkostnader samt stämpelavgifter.	60 795 000 kr
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	60 795 000 kr

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån	22 000 000
Insatser	38 695 000
Ingående kassa	100 000
Summa finansiering	60 795 000

Handwritten signatures and initials.

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader

Föreningen ämnar teckna lån om 22 000 000 i Nordea.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntetak	Räntekostnad
Nordea	11 000 000	rörligt	2,05%	Inget	225 500 kr
Nordea	11 000 000	3 år	2,10%		231 000 kr
		5 år	2,37%		0 kr
Summa beräknad kapitalkostnad					456 500 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 föra redovisningsmässiga avskrivningar över 100 år enligt nedan:

Underlag för avskrivning: 54 969 700 kronor

Avskrivningsbelopp: 425 170 kronor

Driftskostnader

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Fastighetsgemensam el	20 000 kr
Vatten	20 000 kr
Försäkring	45 000 kr
Löpande underhåll	30 000 kr
Styrelse och revisor	15 000 kr
Ekonomisk förvaltning	40 000 kr
Övriga kostnader, snöröjning etc.	30 000 kr
Summa driftskostnader	200 000 kr

Bostadsrättsinnehavaren tecknar eget avtal med leverantör avseende:

- El
- Värme (baserat på Södertörns bas abonnemang uppskattas kostnaden till 583 kr/lokal/mån)
- TV /fiber

- Försäkring
- Sophantering

Fastighetskatt

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men har, med hänvisning av Skatteverkets e-tjänst beräknats till:	15 000 000 kr
Varav byggnad	9 800 000 kr
Varav mark	5 200 000 kr

Statlig fastighetskatt utgår med 0,5% av taxeringsvärdet för industrihus.

Summa fastighetskatt	75 000 kr
-----------------------------	------------------

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadens taxeringsvärde. Då byggnaden är nybyggd beräknas det föreligga ett minimalt underhållsbehov under år 1-10. Trots detta är det beslutat att ett belopp motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde skall avsättas till fond för yttre underhåll.

Summa fondavsättning, år 1	45 000 kr
Amorteringar	880 000 kr
SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER	1 656 500 kr

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostadsrättslokaler ¹	1 536 500 kr
Intäkter från uthyrning av parkeringsplatser	120 000 kr
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	1 656 500 kr

¹ Årsavgift är inklusiv fastighetskatt men är beräknad och kan slutligen fastställas när fastighets taxation har skett

7. LOKALFÖRTECKNING

Belokal nr	Vyta	Insats	Inmets / kvm	Bel i %	Årlig avgift	Årlig avgift per m ²	Årlig avgift per m ² / kvm / år
1	307	2 495 000	8 138	6,76%	103 941	8 662	339
2	207	1 795 000	8 687	4,53%	70 058	5 838	339
3	210	1 795 000	8 548	4,63%	71 197	5 933	339
4	210	1 795 000	8 548	4,63%	71 197	5 933	339
5	210	1 795 000	8 548	4,63%	71 197	5 933	339
6	210	1 795 000	8 548	4,63%	71 197	5 933	339
7	210	1 795 000	8 548	4,63%	71 197	5 933	339
8	210	1 795 000	8 548	4,63%	71 197	5 933	339
9	210	1 795 000	8 548	4,63%	71 197	5 933	339
10	210	1 795 000	8 548	4,63%	71 197	5 933	339
11	221	1 895 000	8 585	4,87%	74 838	6 237	339
12	210	1 895 000	9 024	4,63%	71 197	5 823	339
13	210	1 795 000	8 548	4,63%	71 197	5 933	339
14	210	1 795 000	8 548	4,63%	71 197	5 933	339
15	210	1 795 000	8 548	4,63%	71 197	5 933	339
16	210	1 795 000	8 548	4,63%	71 197	5 933	339
17	210	1 795 000	8 548	4,63%	71 197	5 933	339
18	210	1 795 000	8 548	4,63%	71 197	5 933	339
19	210	1 795 000	8 548	4,63%	71 197	5 933	339
20	210	1 795 000	8 548	4,63%	71 197	5 933	339
21	225	1 895 000	8 427	4,96%	76 235	6 353	339
		4532	38 895 000	8 538	1 436 506		339
		215,81	1 842 619	100%			339

Noteringar:
 Insats och årsavgifter är fördelade efter lokals relativa yta
 Avgifterna är angivna exklusive mervärdesskatt
 Utöver avgiften tillkommer kostnad för el enligt separat avsnitt i samband med
 fjärrvärmekostnad tillkommer

B. NYCKELTAL

Belåning per kvm	4 854 kr
Föreningens driftskostnader per kvm år 1	44 kr
Årsavgift per kvm år 1	349 kr
Genomsnittlig lokal storlek	216 kvm
Insats per kvm	8 538 kr

Handwritten signatures and initials.

10. KÄNSLIGHETSANALYS

Mer redovisat än beaktad/beräknad för återgången för 0,11 vid såväl inkom- och inbetalnings konventionen.

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11
Skattens beräkningsgrund från och till samt											
Reserverade kapitaltillskott 1%:	1 301 500	1 370 000	1 374 200	1 370 497	1 360 809	1 369 367	1 359 975	1 356 709	1 353 566	1 350 550	1 347 663
Reserverade kapitaltillskott 1%:	1 611 500	1 580 400	1 567 839	1 555 292	1 542 866	1 530 502	1 518 275	1 506 309	1 494 566	1 482 950	1 471 463
Reserverade kapitaltillskott 1%:	1 631 500	1 702 800	1 761 439	1 740 092	1 718 859	1 697 767	1 676 775	1 655 909	1 635 166	1 614 550	1 594 083
Reserverade kapitaltillskott 2%:	2 031 500	1 985 200	1 935 039	1 924 892	1 894 669	1 864 967	1 835 175	1 805 509	1 775 966	1 746 550	1 717 263
Reserverade kapitaltillskott från samt:											
inbetalnings 10%	1 611 500	1 574 900	1 556 720	1 538 463	1 520 206	1 501 940	1 483 683	1 465 420	1 447 163	1 428 900	1 410 643
inbetalnings 10%	1 611 500	1 577 780	1 562 248	1 546 793	1 531 366	1 515 908	1 500 398	1 485 257	1 469 946	1 454 662	1 439 411
inbetalnings 20% (samtliga beräkn)	1 611 500	1 580 480	1 567 830	1 555 292	1 542 866	1 530 502	1 518 275	1 506 309	1 494 566	1 482 950	1 471 463
inbetalnings 30%	1 611 500	1 583 230	1 573 468	1 563 960	1 554 715	1 545 740	1 537 044	1 528 635	1 520 527	1 512 713	1 505 217
Andertill:											
Reserverade kapitaltillskott:	2,087%										

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

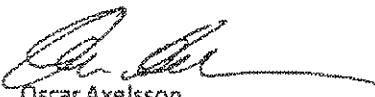
1. Bostadsrättshavaren ska betala insats och i förekommande fall upplåtelseavgift. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som styrelsen bestämt, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lokalens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lokalen av föreningens kostnader samt avsättning till fond för yttre underhåll. På årsavgiften för bostadsrättslokal tillkommer vid var tid gällande mervärdesskatt (för närvarande 25%).
2. Om det kan antas att förvärvare av bostadsrättslokal som är upplåten med villkor om mervärdesskattepliktig verksamhet ska bedrivas i lokalen ej avser att bedriva sådan verksamhet och inte är registrerad för mervärdesskatt har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som överlåter bostadsrättslokal med villkor om att bostadsrättshavaren ska bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet i lokalen ska genom villkor i överlåtelseavtalet tillse att köparen biträder samtliga villkor i upplåtelseavtalet. Föreningen har rätt att vägra förvärvare av sådan bostadsrätt medlemskap om förvärvaren inte skriftligen biträder ifrågakvarande villkor i överlåtelseavtalet.
3. Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Då byggnaden är nybyggd beräknas inget yttre underhåll krävas under år 1-11 vilket resulterar i att föreningens likviditet byggs upp.
4. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
5. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter med mera hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Stockholm 2016-09-14

Bostadsrättsföreningen Supernovan


Andreas Jöserfson, ordf


Henrik Andersson


Oscar Axelsson

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Supernovan*, Huddinge kommun, organisationsnummer 769631-8406 får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

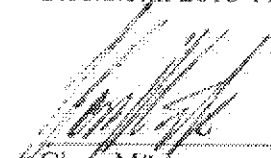
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen av den ekonomiska planen daterad 2016-09-14 har följande handlingar varit tillgängliga:

Kostnadskalkyl
Registreringsbevis och stadgar
Fastighetsinfo
Byggnadsbeskrivning och ritningar
Beräkning av taxeringsvärde
Aktieöverlåtelseavtal och fastighetsöverlåtelseavtal utkast
Revers, fastighet och aktier, utkast
Köpebrev, utkast
Kontrakt elarbeten, El-doktorn
Avtal markarbeten, Markona
Entreprenadkontrakt, Plåthuset i Mälardalen AB
Beräkning anskaffningskostnad
Garantier och utfästelser
Bankoffert, Nordea 2016-08-29

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3:2, 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 Bolagsverket.

Stockholm 2016-11-07


Claes Mörk
Jur.kand.


Ole Lien
Byggnadsingenjör

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