

2017092805115

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	2
2.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....	2
2.1	Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
2.3	Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta	3
2.4	Försäkringar	3
2.5	Taxeringsvärde.....	3
3.	ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)	3
4.	KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN	4
5.	KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE.....	4
6.	FINANSIERINGSPLAN.....	4
6.1	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter.....	4
7.	LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET	4
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	Lägenhetsförteckning	6
8.2	Nyckeltal.....	6
9.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	7

Bilaga 1 Prognos

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen

Vidbynäspark 2

Org. nr. 769633-7349

Upprättad den 28 augusti 2017

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Vidbynäspark 2, org. nr 769633-7349 som registrerats hos Bolagsverket den 17 januari 2017 har till ändamål 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. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Köpeskillingen för dotterbolaget regleras utefter kostnaden för entreprenaden. Skulle kostnaden för entreprenaden öka justeras priset för aktierna ned så att anskaffningskostnaden förblir den samma. Vice versa sker där som kostnaden för entreprenaden skulle minska. Denna konstruktion har skapats för att säkerställa en slutlig anskaffningskostnad för Brf Vidbynäspark 2.

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.

Upplåtelse av bostadsrätterna påbörjas under Q3 2017 och inflyttning beräknas att ske under Q3 2018.

Husen ligger i sådant samband till varandra att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Vidbynäs 1:90
Adress:	
Kommun:	Nykvarn
Upplåtelseform:	Äganderätt
Gemensamhetsanläggning:	Nykvarn Kämsta GA:3
Markareal:	6 551 m ²
Servitut:	Officialservitut, förmån, vatten och avlopp akt 0140-16/19.2

2.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Husens utformning:	Radhus
Antal bostadslgh:	16 st
Lgh.area:	2 806 m ²
Byggnadsår:	2017
Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Trä

Bjälklag:	Trä
Yttertak:	Tegel
Yttervägg:	Liggande faspanel + stående
Balkong:	Ja
Fönster:	Träfönster. 3-glas
VA:	Kommunalt vatten och avlopp
Uppvärmning:	Vattenburen golvvärme
Ventilation:	Mekanisk frånluft
Parkering:	Carport i radhuslängan

2.3 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta

Byggnaderna byggs under 2017-2018 varför reparationsbehovet förväntas vara försumbart under överskådlig tid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

2.4 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

2.5 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2015-2017, har taxeringsvärdet uppskattats till 16 720 000 kronor, varav byggnad till 14 224 000 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.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Fastighetsförvärvet sker genom att föreningen förvärvar aktierna i det bolag som Vidbynäs 1:90. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Bostadsrättsradhusen upplåts med bostadsrätt och fastigheten 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.

Produktionskostnad *	89 317 300 kr
Pantbrevskostnad	73 500 kr
Dispositionsfond	50 000 kr
Summa**	89 440 800 kr

* Produktionskostnaden inkluderar entreprenadkostnad, lagfartskostnad samt köpeskilling för mark och aktier

** Vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 89 440 800 kr, i en garantiutfästelse från Secundum Invest AB (556689-8770), Dugite Invest AB (559029-4863) och Dajcari AB (556724-7399). Secundum Invest AB, Dugite Invest AB och Dajcari AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

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 *	25 420 800 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	64 020 000 kr
Summa	89 440 800 kr

* Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

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 1 % (332 429 kr) då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande av dispositionsfond. Utifrån olika tolkningar av regler för avskrivningar eller framtida regeländringar kan avskrivningsunderlaget komma att bli ett annat. Detta påverkar dock inte föreningens likviditet.

2017092805119

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Kapitalkostnad	<u>Kr</u>
Räntekostnad, 3,0 %	762 624
vilket motsvarar bindningstid och kredittid på < 5 år enligt bankkoffert	

Avskrivning	332 429 kr
-------------	------------

Kostnader

Driftkostnader	199 200
----------------	---------

Administration	40 000
Löp underhåll	30 000
Renhållning	25 000
Vatten	84 200
Försäkringar	20 000

Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	0
---	---

Avsättning till reparationsfond (ca 40 kr/m²)	112 256
---	---------

Summa kostnader	1 074 080
------------------------	------------------

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

	<u>Kr</u>
Årsavgifter medlemmar	1 074 800
Summa intäkter	1 074 800

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.

8.1 Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Area	m ²	Andelstal %	Insats kr	Insats per m ²	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	175,4	175,4	6,2500%	4 095 000	23 347	67 130	5 594
2	175,4	175,4	6,2500%	3 995 000	22 777	67 130	5 594
3	175,4	175,4	6,2500%	4 095 000	23 347	67 130	5 594
4	175,4	175,4	6,2500%	4 195 000	23 917	67 130	5 594
5	175,4	175,4	6,2500%	3 995 000	22 777	67 130	5 594
6	175,4	175,4	6,2500%	3 995 000	22 777	67 130	5 594
7	175,4	175,4	6,2500%	3 995 000	22 777	67 130	5 594
8	175,4	175,4	6,2500%	4 095 000	23 347	67 130	5 594
9	175,4	175,4	6,2500%	4 095 000	23 347	67 130	5 594
10	175,4	175,4	6,2500%	3 895 000	22 206	67 130	5 594
11	175,4	175,4	6,2500%	3 895 000	22 206	67 130	5 594
12	175,4	175,4	6,2500%	3 895 000	22 206	67 130	5 594
13	175,4	175,4	6,2500%	3 895 000	22 206	67 130	5 594
14	175,4	175,4	6,2500%	3 895 000	22 206	67 130	5 594
15	175,4	175,4	6,2500%	3 895 000	22 206	67 130	5 594
16	175,4	175,4	6,2500%	4 095 000	23 347	67 130	5 594
	2 806,4		100,00%	64 020 000		1 074 080	89 507

Kostnaden för lägenhetens värme, vatten, förbruknings el, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift medlemmar" ovan. Varje lägenhet har en luftvärmepump med individuell mätning och individuellt abonnemang. Kostnaden för uppvärmning kan därmed variera beroende på den egna förbrukningen.

8.2 Nyckeltal

Insats i snitt per m ² ca	22 812 kr
Driftkostnad boa i snitt per m ²	71 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år	383 kr
Anskaffningskostnad per m ²	31 826 kr
Förenings lån per m ²	9 058 kr
Uppskattad värmekostnad per m ² /år	60 kr
Uppskattad vattenkostnad per m ² /år	30 kr

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, vatten bostadsrättstilläggsförsäkring 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., hänförs till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm den 7 sep 2017

Bostadsrättsföreningen Vidbynäspark 2


Alessandro Carinci


Christian Carinci


Therese Vongarib

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Vidbynäspark 2, org. nr 769633-7349, daterad 2017-09-07, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Föresättningsarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

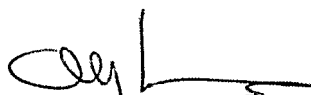
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

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 2017-09-22



Ole Lien



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
 Plan- och fasadritningar samt situationsplan
 Beräkning taxeringsvärde
 Beslut om starbesked 2017-04-12
 Aktieöverlåtelseöverlåtelseavtal med bilagor 2017-03-21
 Köpekontrakt 2017-03-21
 Transportköpsintyg med skuldebrev 2017-03-21
 Finansieringsunderlag Handelsbanken 2017-04-12
 Entreprenadkontrakt fast pris, Home by Home Sweden AB 2017-01-25
 Specifikation av produktionskostnad 2017-05-04
 Garanti och utfästelse avseende slutlig anskaffningskostnad och ev. osålda bostadsrätter 2017-09-20

**EJ ORIGINAL-
UNDERSKRIFT**

BILAGA 1 PROGROS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kapitalkostnader (kr)											
Räntor	762 624	762 624	762 624	762 624	762 624	760 717	758 796	756 857	754 902	752 927	750 933
Avskrivningar	332 429	332 429	332 429	332 429	332 429	332 429	332 429	332 429	332 429	332 429	332 429
Driftkostnader (kr)											
Driftkostnader	199 200	203 184	207 248	211 393	215 620	219 933	224 332	228 818	233 395	238 062	242 824
Amorteringar/Avsättningar											
Avsättning underhåll	112 256	114 501	116 791	119 127	121 510	123 940	126 418	128 947	131 526	134 156	136 839
Amortering	-	-	-	-	-	63 552	64 062	64 609	65 192	65 814	66 474
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar											
	1 074 080	1 080 309	1 086 663	1 093 144	1 099 754	1 168 142	1 173 608	1 179 231	1 185 014	1 190 959	1 197 070
Årsavgift kr/kvm/år											
	383	385	387	390	392	416	418	420	422	424	427
Underskott											
	- 220 173	- 217 928	- 215 638	- 213 302	- 210 920	- 208 490	- 206 011	- 203 482	- 200 904	- 198 273	- 195 590
Nödvändig nivå på årsavgifter											
Årsavgifter medlemmar	1 074 080	1 080 309	1 086 663	1 093 144	1 099 754	1 168 142	1 173 608	1 179 231	1 185 014	1 190 959	1 197 070
Prognosförutsättningar											
Räntebärande	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt och fondsavsättning									
Taxeringsvärde	16 720 000	17 054 400	17 395 488	17 743 398	18 098 266	18 460 231	18 829 436	19 206 024	19 590 145	19 981 948	20 381 587
Föreningslån	25 420 800	25 420 800	25 420 800	25 420 800	25 420 800	25 357 248	25 293 186	25 228 577	25 163 385	25 097 571	25 031 097

Fastigheten förvärfvas 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.

KÄNSLIGHETSSANALYS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå	383	385	387	390	392	416	418	420	422	424	427
årsavgift enligt											
ovanstående prognos kr/kvm/år											

Arsavgifter om:

Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntenivå +1%	383	476	478	480	482	485	487	490	492	495	498
2. Dagens räntenivå +2%	383	566	568	571	573	575	578	580	583	586	588
1. Dagens räntenivå - 1%	383	284	297	299	301	326	328	330	333	335	337
2. Dagens räntenivå - 2%	383	204	206	208	211	213	216	218	221	223	226

Dagens räntenivå och

1. Dagens inflationsnivå +1%	383	386	389	393	397	400	404	408	412	417	421
2. Dagens inflationsnivå +2%	383	387	392	397	402	407	412	418	424	430	436
1. Dagens inflationsnivå -1%	383	384	385	386	387	388	390	391	392	393	394
2. Dagens inflationsnivå -2%	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383	383