

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Hällens Park

Org nr 769627-4559

Registrerad av Bolagsverket 2015-03-12

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÄLLENS PARK

2015030402794

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	2
1.4	Gemensamma anordningar	3
1.5	Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6	Försäkringar	3
1.7	Taxeringsvärde	3
2.	TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3.	ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4
4.	KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	4
5.	KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	4
6.	FINANSIERINGSPLAN	4
6.1	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
7.	LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	5
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	NYCKELTAL	7
9.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	8
10.	INTYG	9

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÄLLENS PARK

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Hällens Park, som registrerats hos Bolagsverket den 10 januari 2014 har till syfte 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. 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:	Knivsta Vrå 1:742 och Knivsta Vrå 1:743
Adress:	Morängatan
Församling:	Alsike
Kommun:	Knivsta
Samfällighet:	Knivsta Vrå S:18
Markareal:	2.483 kvm och 3.514 kvm

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

37 stycken bostadsrätter som är fördelade mellan 17 stycken radhus och 20 stycken lägenheter.

Byggnadsår:	2015
Grund:	Balkgrund
Byggnadsmaterial:	Ytterväggar av trä med impregnerat trä och skiffer som fasad. Yttertak belagt med takpapp. 3-glas fönster. Byggnaderna är anslutna till områdets nät för el, vatten och avlopp.
Användningssätt:	Byggnaderna innehåller 37 stycken bostadslägenheter för permanentboende.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

37 stycken bostäder med kök och badrum, se avsnitt 8

Bostadsyta radhus, 17 st à 99 kvm, 2 våningsplan	1.683 m ²
Bostadsyta lägenhet, 20 st à 75 kvm	1.500 m ²
Total lägenhetsyta	<u>3.183 m²</u>

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÄLLENS PARK

Till lägenheterna på markplan ingår en uteplats och egen markplätt. Lägenheterna på övre plan har balkong. Till varje radhus ingår den intilliggande tomtmarken, förrådet och parkeringsplatsen enligt situationsplanen som finns som bilaga till respektive upplåtelseavtal. Den egna tomtmarken sköter man själv om.

Inredning i bostäder

Köksinredningar:	Vita släta skåpsluckor, rostfri diskbänk, glaskeramikhäll, inbyggnadsugn, kombinerad kyl/frys, utdragbar spisfläkt och diskmaskin. Golv belagda med askparkett.
Badrum:	Tvättställ, vägghängd wc, dusch, tvättmaskin och torktumlare. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel. Golvvärme.
Golvbeläggningar i övriga rum:	Parkett i övriga rum. Plastmatta i teknikrummet.

1.4 Gemensamma anordningar mm

Uppvärmning sker med bergvärme via vattenburna radiatorer. I varje radhus finns en enskild varmvattenberedare.

Varje lägenhet har internetanslutning, föreningen är ansluten till fiber och en extra kostnad för detta kommer att tillkomma för medlemmen.

Fastigheterna har idag inte något Inskrivet servitut.

Fastigheterna ingår i en samfällighet avseende väg, Vrå S:18, tillsammans med fastigheterna Vrå 1:140 och Vrå 1:741.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaderna är helt nya och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. 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 skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2015-2017, har taxeringsvärdet uppskattats till 35.470.000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheterna taxerats som småhus med värdeår 2015. På grund av att husen är nyproducerade, kommer fastigheten enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÄLLENS PARK

2015030402797

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under tredje kvartalet år 2015. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt fr o m föreningens förvärv av fastigheterna.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Fastighetsförvärvet sker genom att föreningen förvärvar aktierna i Hällen Parkbostäder AB. Bolaget har i ett tidigare skede förvärvat fastigheterna Knlvsta Vrå 1:742 och Vrå 1:743. Bostadsrättsföreningen förvärvar i sin tur fastigheterna genom en transportöverlåtelse från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheterna 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 *	102.210.000
Dispositionsfond = lng balans	25.000
	<hr/>
Summa	102.235.000 kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

* Produktionskostnaden inkluderar entreprenadkostnad, lagfartskostnad, pantbrevskostnad, köpeskilling för mark/aktier mm

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSRARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 102.235.000 kr, i en garantiutfästelse från MA Living & Partners AB (556964-2449). MA Living & Partners 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 BETYDELSÉ

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÄLLENS PARK

2015030402798

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 – LIKVIDITETSBUDET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar om 0,5% på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Detta kommer inte att påverka föreningens likviditet.

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Kapital	<u>Kr</u>
Räntekostnad, bindningstiden för lånet avser att mixas till en genomsnittsränta om 2,70%	1.015.040
Avskrivning* 332.500 kr	
Övriga kostnader	
Driftkostnader	875.325
Administration och försäkring	
Fastighetsskötsel och löp underhåll	
Renhållning	
Värme och vatten	
Fastighetsel	
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	0
Avsättning till reparationsfond	36.797
	<hr/>
Summa kostnader	1.927.162

* 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	1.927.162
	<hr/>
	1.927.162

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÄLLENS PARK

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

2015030402799

Lägenhet nr	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	99	3,1103%	2 200 000	59 940	4 995
2	99	3,1103%	1 975 000	59 940	4 995
3	99	3,1103%	1 975 000	59 940	4 995
4	99	3,1103%	1 975 000	59 940	4 995
5	75	2,3563%	1 525 000	45 409	3 784
6	75	2,3563%	1 495 000	45 409	3 784
7	75	2,3563%	1 525 000	45 409	3 784
8	75	2,3563%	1 495 000	45 409	3 784
9	75	2,3563%	1 525 000	45 409	3 784
10	75	2,3563%	1 495 000	45 409	3 784
11	75	2,3563%	1 525 000	45 409	3 784
12	75	2,3563%	1 495 000	45 409	3 784
13	75	2,3563%	1 525 000	45 409	3 784
14	75	2,3563%	1 495 000	45 409	3 784
15	75	2,3563%	1 525 000	45 409	3 784
16	75	2,3563%	1 495 000	45 409	3 784
17	99	3,1103%	1 975 000	59 940	4 995
18	99	3,1103%	1 975 000	59 940	4 995
19	99	3,1103%	1 975 000	59 940	4 995
20	99	3,1103%	2 200 000	59 940	4 995
21	99	3,1103%	2 200 000	59 940	4 995
22	99	3,1103%	1 975 000	59 940	4 995
23	99	3,1103%	1 975 000	59 940	4 995
24	99	3,1103%	1 975 000	59 940	4 995
25	75	2,3563%	1 525 000	45 409	3 784
26	75	2,3563%	1 495 000	45 409	3 784
27	75	2,3563%	1 525 000	45 409	3 784
28	75	2,3563%	1 495 000	45 409	3 784
29	75	2,3563%	1 525 000	45 409	3 784
30	75	2,3563%	1 495 000	45 409	3 784
31	75	2,3563%	1 525 000	45 409	3 784
32	75	2,3563%	1 495 000	45 409	3 784
33	99	3,1103%	1 975 000	59 940	4 995
34	99	3,1103%	1 975 000	59 940	4 995
35	99	3,1103%	1 975 000	59 940	4 995
36	99	3,1103%	1 975 000	59 940	4 995
37	99	3,1103%	2 200 000	59 940	4 995
	3 183	100,00%	64 675 000	1 927 162	160 597

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgifter medlemmar" ovan.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÄLLENS PARK

8.1 Nyckeltal

Insats i snitt per kvm	20.319 kr
Driftkostnad i snitt per kvm	275 kr
Årsavgift i snitt per kvm	605 kr

2015030402800

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÄLLENS PARK

2015030402801

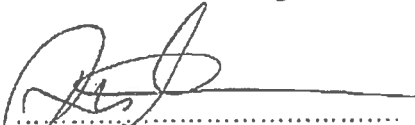
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN


- 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. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. 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.

Knivsta 2015-02-04

Bostadsrättsföreningen Hällens Park


.....
Anders Lyngholm


.....
Björn Isaksson


.....
Urban Sldh

Intyg

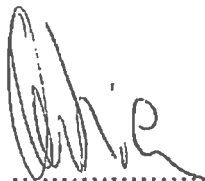
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Hällens Park, org. nr 769627-4559, får härmed ge följande intyg.

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

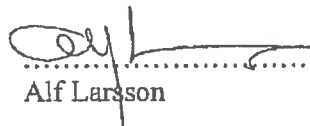
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

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.

Stockholm 2015-03-02



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
Entreprenadkontrakt
Plan- och fasadritningar
Bygglov
Specifikation anskaffningskostnad
Projektbroschyr
Bankoffert
Beräkning taxeringsvärde
Driftskostnadsspecifikation
Förämningsbeslut
Aktieöverlåtelseavtal
Köpebrev och transportköpsintyg
Garanti och utfästelse avseende slutlig anskaffningskostnad och ev. osålda bostadsrätter

BILAGA 1 PROGNOSEN Bostadsrättsföreningen Hällens Park

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kapitalkostnader (kr)	1 015 040	1 015 040	1 015 040	1 015 040	1 015 040	1 015 040	1 015 040	1 015 040	1 015 040	1 015 040	1 015 040
Räntor	332 500	332 500	332 500	332 500	332 500	332 500	332 500	332 500	332 500	332 500	332 500
Avskrivningar											
Driftkostnader (kr)	875 325	892 832	910 888	928 902	947 480	966 430	985 758	1 005 473	1 025 583	1 046 094	1 067 016
Driftkostnader											
Övriga kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Festighetskatt/kommunal avgift											
Amorteringar/Avsättningar	36 797	37 533	38 283	39 049	39 830	40 627	41 439	42 288	43 113	43 976	44 855
Avsättning underhåll (reparationsförordning)											
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	2 222 865	2 240 372	2 258 228	2 276 442	2 295 020	2 313 970	2 333 288	2 353 013	2 373 123	2 393 635	2 414 556
Underskott *	295 703	294 967	294 217	293 451	292 870	291 873	291 061	290 232	289 387	288 524	287 645
Prognosföresättningar											
Räntebärande	2,70%										
Inflationstäckande	2,0%										
Skatt	35 470 000	36 179 400	36 902 988	37 641 048	38 383 869	39 161 746	39 944 881	40 743 881	41 558 758	42 389 933	43 237 732
Föreningslån	37 560 000	37 560 000	37 560 000	37 560 000	37 560 000	37 560 000	37 560 000	37 560 000	37 560 000	37 560 000	37 560 000

Festigheten förväras under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens infallionsnivå och dagens räntenivå	2 222 865	2 240 372	2 258 228	2 276 442	2 295 020	2 313 970	2 333 288	2 353 013	2 373 123	2 393 635	2 414 556
årsavgift enligt ovanstående prognos											
Årsavgifter om:											
Dagens infallionsnivå och											
1. Dagens räntenivå +1%	2 222 865	2 615 972	2 633 828	2 652 042	2 670 620	2 689 570	2 708 898	2 728 613	2 748 723	2 769 235	2 790 156
2. Dagens räntenivå - 1%	2 222 865	1 864 772	1 882 628	1 900 842	1 919 420	1 938 370	1 957 698	1 977 413	1 997 523	2 018 035	2 038 956
Dagens räntenivå och											
1. Dagens infallionsnivå +1%	2 222 865	2 249 125	2 276 172	2 304 031	2 332 726	2 362 282	2 392 724	2 424 080	2 456 376	2 489 641	2 523 904
2. Dagens infallionsnivå -1%	2 222 865	2 231 618	2 240 459	2 249 388	2 258 407	2 267 516	2 276 715	2 286 007	2 295 392	2 304 870	2 314 444