

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Vattenpärlan
Sundbybergs kommun

Organisationsnummer: 769622-8548

Innehållsförteckning:	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	5-7
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
Tabell: Specifikation av lägenheterna, redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc.	
F. Ekonomisk prognos	9
G. Känslighetsanalys	10
H. Särskilda förhållanden	11

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Vattenpärlan, 769622-8548 med säte i Sundbybergs kommun och registrerad hos Bolagsverket den 16 mars 2011 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen uppför en byggnad som innehåller 31 lägenheter och 2 lokaler.

Upplåtelse av bostadsrätterna ske under hösten 2012.

Inflyttning beräknas ske under maj 2013.

I enlighet med vad som stadgas i 3. kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnader för fastighetsförvärv på upprättade köpehandlingar samt på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens löpande kostnader grundar sig på bedömningar gjorda i februari 2012 respektive årliga kapitalkostnader gjorda i februari 2012.

Enligt entreprenadkontrakt undertecknat den 1 mars 2012 genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Folkhem Produktion AB.

10-årig byggfelsförsäkring för föreningens hus är tecknad hos HDI Gerling. Byggsäkerhetsförsäkring under entreprenadtiden och garantitid tecknas hos Försäkrings AB Bostadsgaranti. Byggsäkerhetsförsäkringen står för skyddet om entreprenören går i konkurs eller av någon annan anledning inte kan fullgöra sitt åtagande.

Folkhem Produktion AB svarar för årsavgifter och driftskostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt senast sex månader efter entreprenadtidens utgång förvärfas av Folkhem Produktion AB.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare, som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom garantiförbindelse utställd av AB Bostadsgaranti.

Föreningens slutfinansiering är offererad av Nordea.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Elverket 3, Sundbybergs kommun
Adress:	Hamngatan, Sundbyberg.
Tomtens areal:	1.598 m ²
Bostadsarea:	2.729 m ²
Lokalarea:	188 m ²
Biarea i lägenheter:	18 m ²
Byggnadernas antal och samt byggår	Bebyggelsen utgörs av ett flerbostadshus i nio våningar som omfattar 31 lägenheter. Byggnadsår är 2013.

Gemensamma anordningar

Vatten:	Kommunalt VA
Värmeanläggning:	Fjärrvärme med undercentral på plan 0.
El:	Elmätare centralt placerad i teknikrum plan 0.
TV-IT-Tele:	IP-telefoni samt Digital-TV- och bredbandsanslutning förberedd i fibernät.
Hiss:	Två trapphus med hiss.
Sophämtning:	Sopsug samt soprum för återvinning på plan 1.
Förråd	Fastighetsförråd på plan 1 och lägenhetsförråd på plan 0.
Parkering:	Ca 25 p-platser i garage (gemensamhetsanläggning) på plan 0.
Gemensamhetsanläggning/ Servitut/Ledningsrätt	Fastigheten kan komma belastas av servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggning av sådant slag, som erfordras för ordnande av väg-, parkerings-, innergårds-, el-, tele-, bredband-, digital-TV-, värme-, avfalls-, vatten- och avloppsfrågor inom kvarteret eller som följer av statliga eller kommunala myndigheters föreskrifter.
Befintliga servitut	Belastande: Väg och starkström.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	9 st, plan 0-8.
Grundläggning:	På packad sprängbotten, pål- och plintgrund.
Stomme:	Källare i betong, övriga plan element av krysslimmat trä med stålpelare.
Yttervägg:	Krysslimmat trä.
Lägenhetsskiljande vägg:	Träregel- och skivkonstruktion.
Innervägg i lägenheter:	Bärande: Krysslimmat trä Ej bärande: Stålregel- och skivkonstruktion
Mellanbjälklag:	Krysslimmat trä och limträ..
Yttertak:	Träkonstruktion med isolering.
Fönster och fönsterdörrar:	Karm och båge fabriksbehandlade, ljudklassad isolerruta
Entrédörr:	Karm och dörrblad utföres i trä.
Golvbeläggning:	Badrum/WC klinker, i övrigt parkett eller klinker.
Väggbeklädnad:	Gips.
Takbeklädnad:	Gips.
Trapphus:	Källartrapp i terrazzo. Trappa från entré och upp i krysslimmat trä. Hiss.
Uppvärmningssystem:	Vattenburen golvvärme produceras med fjärrvärme.
Ventilation:	Styrd från och tilluft, värmeväxlare.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Inredning/ Utrustning
Entré/hall	Trägol/ Klinker	Målade	Målade	Hallinredning.
Kök	Trägol	Målade	Målade	Fabriksmålade kökssnickerier, spiskåpa, Spishäll med inbyggnadsugn, kyl och frys alt. kyl/frys, micro, diskmaskin.
WC/dusch/bad/tvätt	Klinker	Kakel till tak	Målade	Toalett, dusch/badkar, skåp, bänk, spegel, tvättmaskin, torktumlare
Vardagsrum	Trägol	Målade	Målade	Telefon-, data- och TV-uttag.
Sovrum	Trägol	Målade	Målade	Garderob enligt ritning. Telefon-, data- och TV-uttag.
Matsal	Trägol	Målade	Målade	
Förråd	Trägol	Målade	Målade	Hyllinredning.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för fastigheten	45 000 000
Lagfart d:o	676 000
Kontraktssumma entreprenad inkl. merv.skatt (exkl. lagfart)	109 559 000
Likviditetstillskott	300 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	155 535 000

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av kostnader år 1.
Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i fastigheten Elverket 3.

D:1 Finansieringsplan

Lån/Insatser	Bindningstid ¹⁾	Amorteringsplan	Räntesats ¹⁾	Belopp
Lån 1, (bottenlån)	5 år	Serie 50 år	4,50%	25 690 000
			Summa lån:	25 690 000
Insatser				129 845 000
Summa finansiering				155 535 000

¹⁾ Vid slutfinansieringen kan andra bindningstider än ovan väljas, uppdelning av lånet kan ske på flera olika bindningstider och förtidsbindning kan komma att väljas.

D:2 Beräknade årliga kostnader*Räntekostnader år 1*

	Belopp	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1, (bottenlån)	25 690 000	4,50%	1 156 050
Summa:	25 690 000		1 156 050

Beräknad kapitalkostnad år 1 (avrundad uppåt)
(Amortering redovisas nedan)

1 156 000

Avskrivning år 1 (avrundad uppåt)
(Avskrivning avses användas till amortering av lån)

19 000

Transport: 1 175 000

2012062808067

			Transport:	1 175 000
<i>Avsättningar</i>				
Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar:				
Föreningens fastighetsunderhåll (Minst 30 kr per m ² bostadsarea)			82 000	
Summa avsättningar				82 000
<i>Driftskostnader (inkl mervärdesskatt i förekommande fall) ¹⁾</i>				
Arvoden m m	Styrelsen	15 000		
	Ekonomisk förvaltning	40 000		
	Revision	<u>15 000</u>	70 000	
Skötsel och underhåll	Fastighetsskötsel	60 000		
	Underhåll	35 000		
	Sophämtning	50 000		
	Garage	30 000		
	Gård	<u>50 000</u>	225 000	
Förbrukning	Bredband, tv, ip-telefoni	10 000		
	Vatten	80 000		
	Värme	320 000		
	Gemensam el	<u>80 000</u>	490 000	
Övrigt	Försäkring ²⁾	50 000		
	Kommunal fastighetsavgift ³⁾	0		
	Fastighetsskatt lokaler ⁴⁾	39 700		
	Övrigt	<u>30 000</u>	119 700	
Summa driftskostnader ³⁾				904 700
Summa			<u>2 161 700</u>	
Reserv				17 150
Beräknad kostnad år 1				2 178 850

¹⁾ Del av dessa kostnader kan komma utgöra del av samförvalld eller av samfällighetsförening förvaltd gemensamhetsanläggning.

²⁾ Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens entreprenadförsäkring.

³⁾ Eventuell fastighetsskatt under värdeåret ingår i anskaffningskostnaden. Enligt reglerna utgår ingen kommunal fastighetsavgift under år 1-5 efter fastställt värdeår. År 6-10 efter fastställt värdeår utgår halv fastighetsavgift. Fr o m år 11 utgår full fastighetsavgift med 0,4% av taxeringsvärdet, dock högst f n 1 365 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts, men beräknas till ca kronor: 58 450 000
För lokaler föreligger ingen skattelättnad. Fastighetsskatt utgår enligt nuvarande regler med 1 % av taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet för lokaler har heller ännu ej fastställts, men beräknas till ca kronor: 3 970 000

⁴⁾ Ovanstående driftskostnader är beräknade med hänsyn till fastighetens utformning och belägenhet, föreningens storlek etc. Det faktiska beloppet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade beloppet.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter		1 773 850
Hysesintäkter lokaler	186 m ² á 878 kr	165 000
Hysesintäkter p-platser garage		240 000
Summa beräknade årliga intäkter		2 178 850

SPECIFIKATION AV LÄGENHETER OCH BERÄKNADE AVGIFTER

I nedanstående tabell lämnas specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, årsavgifter etc.

Lgh nr	Bostads- area ¹⁾ m ²	Biaréa m ²	Lägenhets- beskrivning ²⁾	Balkong (B) Terrass (T)	Insats kr	Andelstal %	Årsavgift kr	Månads- avgift ³⁾ kr/mån
B2-1001	123		4 RoK,Dwc	B	5 350 000	4,1588	73 771	6 148
B2-1002	100		2-3 RoK,Dwc		3 495 000	3,5244	62 518	5 210
B1-1101	84		3 RoK,Dwc	B	3 795 000	3,1485	55 850	4 654
B1-1102	64		2 RoK,Dwc	B	2 850 000	2,5611	45 430	3 786
B1-1103	64		2 RoK,Dwc	B	2 825 000	2,5611	45 430	3 786
B2-1101	123		4 RoK,Dwc	B	5 495 000	4,1588	73 771	6 148
B2-1102	84		3 RoK,Dwc	B	3 695 000	3,1485	55 850	4 654
B1-1201	84		3 RoK,Dwc	B	3 895 000	3,1485	55 850	4 654
B1-1202	64		2 RoK,Dwc	B	2 925 000	2,5611	45 430	3 786
B1-1203	64		2 RoK,Dwc	B	2 850 000	2,5611	45 430	3 786
B2-1201	123		4 RoK,Dwc	B	5 650 000	4,1688	73 771	6 148
B2-1202	84		3 RoK,Dwc	B	3 795 000	3,1485	55 850	4 654
B1-1301	84		3 RoK,Dwc	B	3 995 000	3,1485	55 850	4 654
B1-1302	64		2 RoK,Dwc	B	2 995 000	2,5611	45 430	3 786
B1-1303	64		2 RoK,Dwc	B	2 925 000	2,5611	45 430	3 786
B2-1301	123		4 RoK,Dwc	B	5 810 000	4,1588	73 771	6 148
B2-1302	84		3 RoK,Dwc	B	3 895 000	3,1485	55 850	4 654
B1-1401	84		3 RoK,Dwc	B	4 110 000	3,1485	55 850	4 654
B1-1402	64		2 RoK,Dwc	B	3 090 000	2,5611	45 430	3 786
B1-1403	64		2 RoK,Dwc	B	2 995 000	2,5611	45 430	3 786
B2-1401	123		4 RoK,Dwc	B	5 975 000	4,1588	73 771	6 148
B2-1402	84		3 RoK,Dwc	B	4 010 000	3,1485	55 850	4 654
B1-1501	84		3 RoK,Dwc	B	4 250 000	3,1485	55 850	4 654
B1-1502	64		2 RoK,Dwc	B	3 190 000	2,5611	45 430	3 786
B1-1503	64		2 RoK,Dwc	B	3 095 000	2,5611	45 430	3 786
B2-1501	123		4 RoK,Dwc	B	6 150 000	4,1588	73 771	6 148
B2-1502	84		3 RoK,Dwc	B	4 150 000	3,1485	55 850	4 654
B1-1601	64		2 RoK,Dwc	T	3 650 000	2,5611	45 430	3 786
B1-1602	132	4	4 RoK,Dwc	T	6 750 000	4,3703	77 523	6 460
B2-1601	125	10	4 RoK,Dwc	T	7 195 000	4,2058	74 605	6 217
B2-1602	90	4	3 RoK,Dwc	T	4 995 000	3,2895	58 351	4 863
Diff					0	0,0001	-3	
Totalt	2729	18			129 845 000	100,0000	1 773 850	

¹⁾ Angiven bostadsarea (BOA) är baserad på uppätningar på ritning i enlighet med svensk standard 02 10 54 med tillämpning av gängse avrundningsregler.

²⁾ R = rum, K = kök, Dwc = dusch med wc

³⁾ Månadsavgift är 1. På grund av en antagen årlig ökning av driftskostnaderna på 2 % per år innebär efterhand att föreningens årliga kostnader ökar. En höjning av årsavgifterna är därför efterhand erforderlig. Vid oförändrade eller måttligt höjda räntenivåer framledes, bedöms höjningen av årsavgiften bli ca 2 % per år. Månadsavgiften inkluderar inte p-plats, hushållset, bredband, digital-TV och ip-telefonl.

F. EKONOMISK PROGNOSE

9

2012062808070

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Arsavgifter efter schablon	1 773 850	1 809 327	1 845 514	1 882 424	1 920 072	1 958 474	2 162 313
Arsavgift kr/m²	650	663	676	690	704	718	792
Övriga intäkter							
Hyresintäkter lokaler	165 000	165 825	166 654	167 487	168 325	169 166	173 438
Hyresintäkter garage	240 000	241 200	242 406	243 618	244 836	246 060	252 274
Summa intäkter:	2 178 850	2 216 352	2 254 574	2 293 529	2 333 233	2 373 700	2 588 025
Kapitalkostnader							
Räntor	1 156 050	1 155 197	1 154 219	1 153 096	1 151 807	1 150 329	1 138 945
Avskrivningar	18 949	21 745	24 953	28 634	32 858	37 705	75 025
Driftskostnader	865 000	882 300	899 946	917 945	936 304	955 030	1 054 430
Avsättning för underhåll (yttre fond)							
Fondavsättningar	82 000	83 640	85 313	87 019	88 759	90 535	99 958
Akkumulerad fondavsättning	82 000	165 640	250 953	337 972	426 731	517 266	997 835
Övriga kostnader							
Kommunal fastighetsavgift bostäder						24 164	53 358
Fastighetsskatt garagelokaler	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	19 700	20 094	20 496	20 906	21 324	21 750	24 014
Årets överkott	17 151	32 976	48 839	64 705	80 532	72 106	117 916
(Akkumulerat överskott inkl kassa*)	317 151	350 127	398 966	463 671	544 203	616 310	1 171 119
Summa kostnader:	2 178 850	2 216 352	2 254 574	2 293 529	2 333 233	2 373 700	2 588 025
		2 183 376	2 205 734	2 228 824	2 252 701	2 301 594	2 470 109

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Fastighetsavgift för bostäder flerbostadshus	43 772	44 647	45 540	46 451	47 380	48 328	53 358
Taxeringsvärde garagelokaler	2 000 000	2 040 000	2 080 800	2 122 416	2 164 864	2 208 162	2 437 989
Taxeringsvärde uthyrningslokaler	1 970 000	2 009 400	2 049 588	2 090 580	2 132 391	2 175 039	2 401 419
Låneskuld	25 690 000	25 671 051	25 649 306	25 624 353	25 595 719	25 562 861	25 309 882
* Kassabehållning inkl fond	399 151	515 767	649 919	801 643	970 935	1 133 576	2 168 953

Antagen årlig uppräkningsgrad av årsavgifter, hyresintäkt och övriga intäkter, 2%, 0,5% resp. 0,5%

Uppräkningsgrad av årsavgifter, driftskostnader, fondavsättningar och taxeringsvärden antas ske med inflationen, 2%.

Antagen ränta på lån, 4,5%.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

2012062808071

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Genomsnittliga årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	650	663	676	690	704	718	792
Antagen räntenivå + 1%	744	757	770	784	797	811	885
Antagen räntenivå + 2%	838	851	864	878	891	905	978
Antagen räntenivå - 1%	556	569	582	596	610	624	700
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	650	667	684	701	719	738	840
Antagen inflationsnivå + 2%	650	670	691	713	735	759	891
Antagen inflationsnivå - 1 %	650	659	669	679	688	698	749

H. Särskilda förhållanden

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen.

Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyra för parkering för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheterna i jämte tillhörande utrymmen, förråd, balkonger, terrasser och uteplatser i gott skick.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.

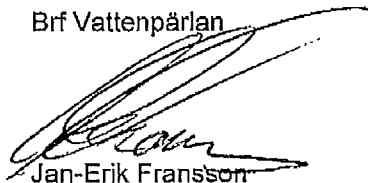
Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garanti arbeten, och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

Ändringar av insats och andelstal beslutas av föreningsstämman.

Stockholm den 1 mars 2012

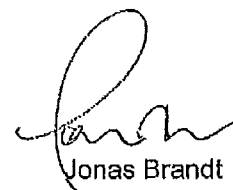
Brf Vattenpärlan



Jan-Erik Fransson



Håkan Johansson



Jonas Brandt

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 1 mars 2012 för bostadsrättsföreningen Vattenpärlan, org nr : 769622-8548.

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.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

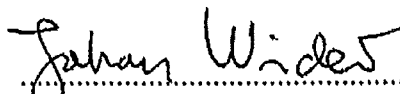
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Stockholm den 19 mars 2012



.....
Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Box 223 05
104 22 STOCKHOLM



.....
Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

2012062808073

Bilaga till granskningsintyg dat 2012- 03-19 för Brf Vattenpärlan

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2011-03-16
2.	Registreringsbevis	2011-03-16
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2012-03-15
4.	Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2012-03-15
5.	Finansieringsoffert	2012-03-19
6.	Beräkning av taxeringsvärde	2011-03-18
7.	Avskrivningsplan	Odaterad
8.	Bekräftelse av lokalarea	Odaterad
9.	Styrelseprotokoll 1/2012	2012-03-15
10.	Bekräftelse av lägenhetsarea lgh B2-1002	2012-03-21

2012062808074