

Ekonomisk plan för

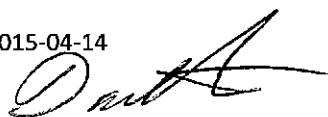
Bostadsrättsföreningen Salem Petersberg 1

769627-3270

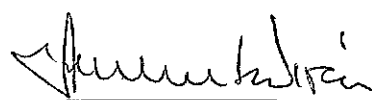
Salems kommun

Bostadsrättsföreningen Bostadsrättsföreningen Salem Petersberg 1

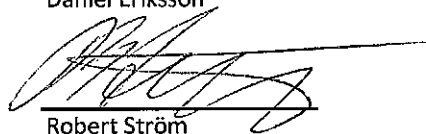
2015-04-14



Daniel Eriksson



Lennart Wirén



Robert Ström

Registrerades av Bolagsverket 2015-04-22

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

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Salem Petersberg 1 /769627-3270/ som registrerats hos Bolagsverket 2013-12-12 har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall mark och lokaler, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Söderby Petersberg Fastigheter 1 AB /556976-8590/ som vid tidpunkten för förvärvet ägt fastigheterna Salem Petersberg 5, 9 och 11. Därefter har föreningen förvärvat Söderby Petersberg Fastigheter 2 AB /556995-0271/ som vid tidpunkten för förvärvet ägt fastigheterna Salem Petersberg 7, 10, 12 och 14. Därefter har föreningen förvärvat Söderby Petersberg Fastigheter 3 AB /559008-0320/ som vid tidpunkten för förvärvet ägt fastigheterna Salem Petersberg 6, 13, 15 och 16. Vidare avser föreningen att förvärva fastigheten Salem Petersberg 8 (ej genom bolagsförvärv). Föreningen har genom en s k underprisöverlåtelse förvärvat fastigheterna av sina respektive dotterbolag till en köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde. Dotterbolaget kommer att säljas alternativt likvideras. På fastigheterna avser föreningen uppföra tre radhuslängor om 12 bostadsrättslägenheter, fem parhus om 10 bostadsrättslägenheter samt parkeringsplatser.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) 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 skattepliktigt vinst.

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

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket vilket beräknas ske under april månad 2015. Inflyttning beräknas ske fr o m 1 maj 2015.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Salem Petersberg 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 och 16
Fastigheternas adress:	Petersbergsstigen 1 a-b, 2, 3 a-b, 4 a-d, 5 a-b, 6 a-d, 7 a-b, 9 a-d, 11 a-b
Fastigheternas totala areal:	8 033 kvm
Bostadsarea (BOA):	2 916 kvm
Antal bostadslägenheter:	22 st
Byggnadsår:	2014-2015
Husets utformning:	Tre radhuslängor om 12 bostadslägenheter samt två parhus om 10 bostadslägenheter.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastigheter belastas av nedan servitut:

- 1) Fjärrvärmeledning, avtals servitut: last.
- 2) Vatten, ledningsrätt: last.
- 3) Vatten och avlopp, ledningsrätt: last.
- 4) Tele, ledningsrätt: last

Föreningens fastigheter ingår i gemensamhetsanläggningen Salem Petersberg GA:4 vars ändamål är gator med beslysningsanläggning, gångvägar och lekrområde. Föreningen avser att ingå ett samarbetsavtal, avseende visst drift och underhåll av vägen som ingår i Salem Petersberg GA:4, tillsammans med den samfällighetsförening som förvaltar vägen i ett angränsande bostadsområde.

Byggnader:

Grundläggning:	Platta på mark
Antal våningar:	2
Stomme:	Trä
Fasad:	Putsad cementskiva, luftad
Takbjälklag:	Takstolar i trä, lösull, vitfolierade takplank, plastfolie, glespanel
Yttertak:	Betongtakpannor på råspont, papp och strö-och tegelläkt
Fönster:	3-glas träfönster

Gemensamma anordningar:

Sophantering: Avfallsstation för hushållssopor.

Installationer:

Vatten/avlopp: Fastigheterna är anslutna till det kommunala nätet.

Uppvärmning: Varje lägenhet utrustas med en egen luftvärmepump. Kostnaden för uppvärmning ingår ej i årsavgiften.

Ventilation: Mekanisk frånluft med värmeåtervinning.

TV/tele/bredband: Fastigheten är ansluten till fibernät.

Lägenhetsbeskrivning:

Entréutrymme/hall: Klinker och parkettgolv, målade väggar och tak.

Kök: Moderna kök med kyl, frys, ugn, spishäll, fläkt, diskmaskin samt mikrovågsugn.

Badrum: WC, handfat, dusch samt golvvärme. Kakel på väggar och klinker på golv.

Vardagsrum: Parkettgolv, målade väggar och tak.

Övriga rum: Parkettgolv, målade väggar och tak.

Tvättstuga: Klinkergolv. Tvättmaskin och torktumlare.

Underhållsbehov:

Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov förutom sedvanligt löpande underhåll inte beräknas föreligga under år 1-11.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheterna fullvärdesförsäkrade samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Slutlig anskaffningskostnad innefattande bl.a. entreprenadkostnad inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastigheter, konsultkostnader samt stämpelavgifter. 88 288 600 kr

Kassa 150 000 kr

Summa slutlig anskaffningskostnad 88 438 600 kr

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån 26 153 600 kr

Insatser 55 700 000 kr

Upplåtelseavgifter 6 435 000 kr

Eget kapital 150 000 kr

Summa finansiering 88 438 600 kr

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**Kapitalkostnader**

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån antagandet att det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	8 753 600	rörlig	1,60%	140 058 kr
Lån 2	8 700 000	3 år	1,70%	147 900 kr
Lån 3	8 700 000	5 år	2,10%	182 700 kr
Summa	26 153 600			470 658 kr

Amortering, år 1 261 600 kr

Räntekostnad, år 1 (avrundad) 470 700 kr

Summa beräknad kapitalkostnad 732 300 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 göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning: 53 000 000 kr

Avskrivningsbelopp: 530 000 kr

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftskostnader

Föreningens driftskostnader inkluderar bland annat vatten och avlopp, sophämtning, försäkringar (inkl bostadsrättstillägg), ekonomisk förvaltning, revision, kostnader för förvaltning, drift och underhåll av gemensam väg och gatubelysning, anslutning till fibernät samt löpande underhåll. Driftskostnaderna har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan.

Värme	0 kr
Fastighetsel	5 000 kr
Vatten och avlopp	100 000 kr
Renhållning och sopor	40 000 kr
Fastighetskötel ink. GA, snöröjning, teknisk förv.	40 000 kr
Försäkringspremier	38 500 kr
Ekonomisk förvaltning	30 000 kr
Trappstädning	0 kr
Revision	20 000 kr
Arvode styrelse	15 000 kr
Löpande underhåll	25 000 kr
Driftsreserv	24 340 kr

Summa driftskostnader**337 840 kr**

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör avseende:

- Värme (luftvärmepump) och hushållsel, beräknad driftskostnad 15 000 kr/år (1250 kr/månad).
- TV/bredband/telefoni
- Hemförsäkring

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställs men har, med hjälp av Skatteverkets e-tjänst

- Beräkna Taxeringsvärde - Småhus 2012 - 2014, beräknats till:	76 120 000 kr
varav mark	25 460 000 kr
varav byggnader	50 660 000 kr

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Föreningen äger ingen mark eller byggnad belagd med statlig fastighetsskatt.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt**0 kr****Fondavsättning**

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt en antagen underhållsplan alternativ med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastigheternas taxeringsvärde. Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov, förutom sedvanligt löpande underhåll, ej beräknas föreligga under år 1-11. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 140 000 kronor (ca 47 kr/kvm BOA) per år till fond för yttre underhåll i avvaktan på att underhållsplanen utvärderas.

Summa fondavsättning, år 1**140 000 kr****SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER****1 210 140 kr**

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgift bostäder	1 210 140 kr
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	1 210 140 kr

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

I nedan lägenhetsförteckning redovisas bland annat lägenhetsarea, andelstal årsavgift, insats, upplåtelseavgift och årsavgift.

Lghnr	Antal rum	Boarea (kvm)	Andelstal årsavgift %	Insats	Upplåtelse avgift	Årsavgift
1	radhus	130	4,458%	2 450 000	275 000	53 950
2	radhus	130	4,458%	2 450 000	25 000	53 950
3	radhus	130	4,458%	2 450 000	245 000	53 950
4	radhus	130	4,458%	2 450 000	425 000	53 950
5	radhus	130	4,458%	2 450 000	400 000	53 950
6	radhus	130	4,458%	2 450 000	125 000	53 950
7	radhus	130	4,458%	2 450 000	125 000	53 950
8	radhus	130	4,458%	2 450 000	275 000	53 950
9	radhus	130	4,458%	2 450 000	425 000	53 950
10	radhus	130	4,458%	2 450 000	275 000	53 950
11	radhus	130	4,458%	2 450 000	245 000	53 950
12	radhus	130	4,458%	2 450 000	425 000	53 950
13	parhus	130	4,458%	2 450 000	275 000	53 950
14	parhus	130	4,458%	2 450 000	500 000	53 950
15	parhus	130	4,458%	2 450 000	175 000	53 950
16	parhus	130	4,458%	2 450 000	245 000	53 950
17	parhus	130	4,458%	2 450 000	300 000	53 950
18	parhus	130	4,458%	2 450 000	275 000	53 950
19	parhus	144	4,938%	2 900 000	350 000	59 760
20	parhus	144	4,938%	2 900 000	350 000	59 760
21	parhus	144	4,938%	2 900 000	350 000	59 760
22	parhus	144	4,938%	2 900 000	350 000	59 760
Summa		2 916	100,00%	55 700 000	6 435 000	1 210 140

8. NYCKELTAL (genomsnitt per kvm)

Anskaffningskostnad per kvm	30 329 kr
Belåning per kvm år 1	8 969 kr
Insats per kvm	19 102 kr
Driftskostnader per kvm år 1	116 kr
Årsavgift per kvm år 1	415 kr

9. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
FÖRENINGENS IN- OCH UTBETALNINGAR							
Inbetalningar							
Årsavgifter ¹	1 210 140	1 215 497	1 221 045	1 618 188	1 617 829	1 783 074	1 785 684
Summa inbetalningar	1 210 140	1 215 497	1 221 045	1 618 188	1 617 829	1 783 074	1 785 684
Utbetalningar							
Ränta ²	470 700	466 500	462 300	849 500	839 000	993 900	941 600
Amortering ³	261 600	261 600	261 600	261 600	261 600	261 600	261 600
Driftskostnader	337 840	344 597	351 489	358 519	365 689	373 003	411 825
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa utbetalningar	1 070 140	1 072 697	1 075 389	1 469 619	1 466 289	1 628 503	1 615 025
Fond för yttre underhåll/kassa	140 000	142 800	145 656	148 569	151 541	154 571	170 659
Saldo	0	0	0	0	0	0	0

1) Erforderlig årsavgiftsnivå för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll.
2) Lån vars antagna bindningstid löper ut har i denna prognos åsatts en räntesats om 4 %.
3) Föreningen avser att amortera lånet enligt en rak amorteringsplan med 1 % per år av den ursprungliga kapitalskulden.

FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER							
Intäkter							
Årsavgifter	1 210 140	1 215 497	1 221 045	1 618 188	1 617 829	1 783 074	1 785 684
Summa intäkter	1 210 140	1 215 497	1 221 045	1 618 188	1 617 829	1 783 074	1 785 684
Kostnader							
Ränta	470 700	466 500	462 300	849 500	839 000	993 900	941 600
Avskrivningar	530 000	530 000	530 000	530 000	530 000	530 000	530 000
Driftskostnader	337 840	344 597	351 489	358 519	365 689	373 003	411 825
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	1 338 540	1 341 097	1 343 789	1 738 019	1 734 689	1 896 903	1 883 425
Beräknat resultat⁴	-128 400	-125 600	-122 744	-119 831	-116 859	-113 829	-97 741

4) Resultat för det fall summan av amortering och avsättning till fond för yttre underhåll understiger avskrivningar och föreningen ej täcker mellanskillnaden genom årsavgiftsuttag.

FÖRENINGENS ÅRSAVGIFTSUTTAG							
Erforderlig nivå på årsavgifter för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll							
Årsavgifter, totalt	1 210 140	1 215 497	1 221 045	1 618 188	1 617 829	1 783 074	1 785 684
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	415	417	419	555	555	611	612
Erforderlig nivå på årsavgifter för täckande av föreningens kostnader (inklusive avskrivningar)							
Årsavgifter, totalt	1 338 540	1 341 097	1 343 789	1 738 019	1 734 689	1 896 903	1 883 425
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	459	460	461	596	595	651	646

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Räntesats (genomsnitt)	1,80%	1,80%	1,80%	3,35%	3,34%	4,00%	4,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	2 916	2 916	2 916	2 916	2 916	2 916	2 916

10. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Enligt ekonomisk prognos							
Årsavgift, totalt	1 210 140	1 215 497	1 221 045	1 618 188	1 617 829	1 783 074	1 785 684
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	415	417	419	555	555	611	612
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 %							
Årsavgift, totalt	1 471 634	1 474 389	1 477 335	1 871 828	1 868 889	2 031 454	2 020 964
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	505	506	507	642	641	697	693
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % och inflation + 1 %							
Årsavgift, totalt	1 471 634	1 486 496	1 501 800	1 921 015	1 934 904	2 123 228	2 211 457
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	505	510	515	659	664	728	758

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

1. Bostadsrättshavaren ska betala insats. 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 av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens in- och utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll.
2. Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt en antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastigheternas taxeringsvärde. Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-11. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 140 000 kronor (ca 47 kr/kvm BOA) per år till fond för yttre underhåll i avvaktan på att underhållsplan upprättas.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Undertecknad styrelse hemställer härmed om att föreningens ekonomiska plan registreras.

INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan 2015-04-14 för Bostadsrättsföreningen Salem Petersberg 1 får härmed avge följande intyg.

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.

Förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Som grund för bedömningen av planen har använts de handlingar som noterats i bilagan till detta intyg samt syn av fastigheterna den 14 april 2015.

Mot bakgrund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar och vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 16 april 2015



Advokat Sören Birkeland



Advokat Kjell Karlsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg enligt bostadsrättslagen angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar.

Bilagor ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Salem Petersberg 1, org.nr 769627-3270

Registreringsbevis, 2014-11-12

Stadgar för föreningen, 2014-11-12

Fastighetsdatautdrag Salem Petersberg 5-16, 2015-04-13

Beräkning taxeringsvärde, 2014-04-13

Beräkning driftskostnader, odaterad

Renhållningstaxa 2014

Överlåtelsehandlingar avseende Salem Petersberg 5-16, 2014-10-31, 2014-12-16 samt 2015-03-31

Entreprenadkontrakt daterade 2014-09-30, 2014-10-01, 2014-10-10, 2014-10-20, 2014-12-18

Ritningar 2014-07-02

Översiktsplan, 2015-04-07

Delegationsbeslut med förteckning över adresser 2015-03-09

Slutkostnad 2015-04-16

Leveransdeklaration, odaterad

Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal 2015-04-16

Revers 2014-10-31, 2014-12-16 samt 2015-03-31

Tillägg till revers, 2015-04-16

Bankoffert 2015-04-13

Offert finplanering, 2015-04-13

