

EKONOMISK PLAN

För bostadsrättsföreningen
Gudötäppan, org.nr 769631-3209
i Haninge kommun.

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Byggnadsbeskrivning och teknisk status
 - 3.1 Byggnadsbeskrivning
 - 3.2 Teknisk status
 - 3.3Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Kostnad för förvärv av fastigheten
6. Finansieringsplan
7. Föreningens årliga intäkter
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader
 - a) Kapitalkostnader
 - b) Driftskostnader
 - c) Skatter
 - d) Fondavsättningar
 - e) Nyckeltal
9. Känslighetsanalys
10. Ekonomisk likviditetsprognos
11. Bokföringsmässig resultatprognos
12. Lägenhetsredovisning
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättsinnehavarnas ekonomiska förpliktelser

Registrerad av Bolagsverket 2017-05-05

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Gudötäppan, registrerad hos Bolagsverket 2015-12-08 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även omfatta uteplats och mark som ligger i direkt anslutning till denna. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Föreningens senaste stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2015-12-08.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader mm är baserad på kända eller bedömda förhållanden vid tiden för planens upprättande i mars 2017.

Bostadsrättsföreningen består av fyra fastigheter, Gudö 3:428, 3:429, 3:41 och 3:539. Husen ligger i sådant samband med varandra att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. På varje fastighet uppförs ett bostadshus med två lägenheter och ett dubbelgarage samt en friggebod innehållande tre lägenhetsförråd. På tre tomter uppförs även en studio i form av ett Attefallshus

Samtliga bostadslägenheter beräknas upplåtas med bostadsrätt vilket beräknas ske under våren 2017. Inflyttning beräknas ske under våren/sommaren 2017. Garagen kommer att hyras ut löpande.

Bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheterna i två steg. Först förvärvas aktierna i Mälarhem AB, orgnr, 556695-4722, (vilket är det Bolag som äger fastigheterna och uppför byggnaderna i egen regi), från Mälarhem Invest AB, orgnr. 556788-6311. Därefter kommer fastigheterna genom underprisöverlåtelse, överförs till Bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastigheternas, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Bolaget kommer sedan att likvideras på egen bekostnad. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala om föreningen ändrar syfte och säljer sina fastigheter. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr.

Köpare och säljare har avtalat om att insatserna i Ekonomiska planen skall gälla oavsett slutligt pris för lägenheterna eller den totala produktionskostnaden, (sk. rörlig köpeskillning).

Avskrivning för löpande räkningsår sker enligt linjär plan på 100 år för byggnaderna. Avskrivningen vid antagen ränta i ekonomisk plan resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, vilket inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften. Basen för avskrivning bygger på en fördelning mellan mark och byggnad enligt preliminärt taxvärde.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Varje fastighet omfattar ett bostadshus med två lägenheter, ett dubbelgarage samt en friggebod. Tre fastigheter bebyggs även med en studio. Totalt finns 11 lägenheter om total bostadsyta 943 kvm samt 8 garageplatser.

Fastighetsbeteckning:	Gudö 3:41, Gudö 3:428, Gudö 3:429 och Gudö 3:539
Belägenhet:	Haninge kommun
Adress:	Gudö Ekväg 30-36,
Markareal Area	Gudö 3:539 – 1 330 kvm Gudö 3:41 – 3 471 kvm Gudö 3:428 – 1 645 kvm Gudö 3:429 – 1 916 kvm
Ägarstatus	Äganderätt
Servitut/ nyttjanderätt	Gudö 3:539 - Rättighet till vatten, avlopp och väg Gudö 3:41 - Rättighet till vatten, avlopp och väg Gudö 3:429 – Rättighet till vatten, väg Gudö 3:428 – Rättighet till väg och vatten

Tomtmark/trädgård/förvaring

Till varje lägenhet ingår i upplåtelsen tomtmark/trädgård enligt separat ritning. Det åvilar respektive Bostadsrättsinnehavare att ansvara för skötsel och underhåll inom den ”egna” tomten. Ett eget kallförråd till varje bostadslägenhet finns i friggeboden

3. BYGGNADS-/LÄGENHETSSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Samtlig byggnation uppförs 2016/2017

Grundläggning	Betongplatta på mark med golvvärme. Friggebod står på betongplattor
Stomme	Bärande stommen är utförd i trä
Fasad	Fasaderna är trä
Tak	Takkonstruktionen är av trä med täckning av betongpannor
Bjälklag	Trä
Fönster	3-glas isolerruta
Uppvärmning	Uppvärmning sker via bergvärmepump. Vattenburen golvvärme i samtliga våningar. Kostnaden fördelas separat mellan lägenheterna efter yta och ingår ej i månadsavgiften
Ventilation	Mekanisk frånluft
TV/data/tele	Förberett för fiber
Tvättstuga	Tvättmaskin och torktumlare finns i respektive lägenhet
Mark	Till varje bostadsrätt hör ett markområde där bostadsrättsinnehavaren svarar för skötseln.

Lägenhetsbeskrivning

Trevliga lägenheter om	3 st 1Rokv, ca 21 kvm 4 st 3 Rok, ca 75 kvm 4 st 6 Rok, ca 145 kvm
Lägenhetsytterdörr	Dörr med lås
Kök	Kök med Kyl, frys, spis, ugn, fläkt och diskmaskin
Duschrum/WC	Duschrum med helkallade väggar och klinkergolv och golvvärme Toalett på övre plan i lgh om 75 kvm har målade väggar
Rum	Målade tak och väggar samt ekparkett på golv
Hall	Målade tak och väggar samt klinkergolv

3.2 Teknisk status

Byggnaderna är uppförda 2016/2017 och i helt nytt och modernt skick.

3.2 Försäkring

Föreningens fastigheter kommer att vara försäkrad till fullvärde

4 TAXERINGSVÄRDE

Fastighetens beräknade totala taxeringsvärde för år 2017 uppgår till 17 252 000 kronor, allt avseende bostäder.

5. KOSTNADER FÖR FÖRVÄRV AV FASTIGHETEN mm.

Köpeskilling (aktier och fastigheter)*	47 000 000
Lagfart, (beräknat på fastighetsvärde 29 000 000 kr)	435 000
Föreningens initialkostnader och kassa	<u>65 000</u>
Slutlig anskaffningskostnad	47 500 000

*) Total köpeskilling för aktier och fastigheter är 47 250 000 kr, men fördelningen mellan köpeskilling för aktier och köpeskillingen för fastigheterna kan komma att justeras
Under punkt 2 har underhållsbehovet behandlats. Bostadsrättsinnehavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Enligt punkt 7 nedan görs årligen avsättning till underhållsfond för framtida yttre reparationsbehov.

6. FINANSIERINGSPLAN

Medlemmarnas insatskapital	33 995 000
Bostadsrättsföreningen upptar lån	<u>13 505 000</u>
	47 500 000

7. **BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader, (förutom kostnader för värme), täckas av årsavgifter, efter avdrag för inkommande hyror.

Årsavgifter (enligt pkt 10 nedan)	432 145
Årshyror (enligt pkt 10 nedan)	104 800
Summa intäkter	536 945

8. **BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**

Vid förvärvstillfället kommer Bostadsrättsföreningen att belåna fastigheten till ett belopp om Kronor 13 505 000.

a) **Kapitalkostnader**

Långgivare	Belopp	Rta%	Ränta, kr	Amort	kap.kostn.
Hypotekslån	4 500 000	2,50%	112 500	30 000	142 500
Hypotekslån	4 500 000	2,50%	112 500	30 000	142 500
Hypotekslån	4 505 000	2,50%	112 625	10 000	122 625
	13 505 000		337 625	70 000	407 625

Angivna kapitalkostnader är uppskattade per april 2017.

Eventuell kommande amortering påverkar årsavgifterna.

Räntan motsvarar en bindningstid på mer än 5 år. Kredittid är lika med bindningstid.

Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur Bostadsrättsföreningens styrelse kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningens styrelse därmed gör.

Gällande redovisningsregler medför att avskrivning av bokfört byggnadsvärde måste ske enligt rak plan på 100-120 år. Avskrivning vid antagen ränta i ekonomisk plan resulterar i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet, (kassabehållning), eller ekonomisk hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivning bygger på en fördelning mellan mark och byggnad enligt preliminärt taxvärde. Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 100 år för byggnaderna.

Det åligger föreningens styrelse att själv slutligen bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen ska för ändamålet upprätta en underhållsplan och löpande uppdatera denna.

b) **Driftskostnader**

Vatten	24 000	
Sophämtning och försäkring	32 000	
Ekonomisk förvaltning	25 000	(styrelsearvode utgår ej)
Teknisk förvaltning och övrigt	20 000	
Totalt	101 000	101 000

Värmepumpen har egen mätare och förbrukad el avseende värmeförsörjning fördelas separat efter yta och tillkommer på månadsavgiften. Preliminär kostnad: 21 kvm - 125 kr, 75 kvm - 445 kr, 145 kvm - 865 kr. Avstämning sker årsvis då verklig kostnad är känd.

Respektive lägenheterna har egna elmätare avseende hushållsel. Förbrukning debiteras separat och tillkommer på månadsavgiften. Respektive bostadsrättsinnehavare svarar dessutom för sin hemförsäkring och avgift för TV, bredband och telefoni

c)	<u>Skatter</u> Samtliga byggnader är nybyggda med värdeår 2017 och är därmed befriade från fastighetsskatt under de kommande 15 åren.	0
d)	<u>Fondavsättning</u> Enligt föreningens stadgar skall årlig fondavsättning ske med 0.1% av fastighetens Taxeringsvärde, motsvarande 17 252 kronor. Initialt avsätts 28 320 kronor	28 320
	Summa	536 945
e)	<u>Nyckeltal, exklusive garage</u> Anskaffningskostnad för fastigheten 49 788 kr/kvm Genomsnittlig insats 36 011 kr/kvm Genomsnittlig årsavgift år 1 457 kr/kvm Bostadsrättsföreningens belåning år 1 14 306 kr/kvm Bostadsrättsföreningens driftskostnad år 1 107 kr/kvm	

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Känslighetsanalys utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3% samt en antagen ränteutveckling om 0,1 procentenheter per år.

Känslighetsanalys	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntekostnader	337 625	351 130	364 635	378 140	391 645	405 150	472 675
Drift- och underhållskostnader	101 000	104 030	107 151	110 365	113 676	117 087	135 736
Avsättningar	28 320	29 170	30 045	30 946	31 874	32 831	38 060
Amorteringar	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000
Summa Kostnader	536 945	554 330	571 831	589 451	607 196	625 067	716 470
Hysesintäkter lokaler mm	104 800	106 896	109 034	111 215	113 439	115 708	127 751
Årsavgifter	432 145	447 434	462 797	478 237	493 757	509 360	588 720
erforderlig förändring % / år		3,54	3,43	3,34	3,25	3,16	2,80
Summa Intäkter	536 945	554 330	571 831	589 451	607 196	625 067	716 470
Ränteantagande	Ränta år 1 - 2,5%, Därefter ökande med 0,1% - enheter per år						
Inflationsantagande	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%

10. Ekonomisk likviditetsprognos

Nedan redovisas en ekonomisk prognos för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2% per år.

Ekonomisk likviditetsprognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Utbetalningar							
Räntor, 1)	337 625	335 875	334 125	332 375	330 625	328 875	320 125
Amorteringar	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000
Driftskostnader, 4)	101 000	103 020	105 080	107 182	109 326	111 512	123 118
Fastighetsskatt							
Summa årsutbetalningar	508 625	508 895	509 205	509 557	509 951	510 387	513 243
Inbetalningar							
Årsavgifter, 6)	432 145	434 306	436 477	438 660	440 853	443 057	454 245
Årshyror, 7)	104 800	106 896	109 034	111 215	113 439	115 708	127 751
Summa inbetalningar	536 945	541 202	545 511	549 874	554 292	558 765	581 996
Årets nettobetalingar	28 320	32 307	36 306	40 317	44 341	48 378	68 752
Föreningens kassa							
Ingående saldo	50 000						
Kassabehållning	78 320	110 627	146 932	187 250	231 591	279 969	582 852

11. Bokföringsmässig resultatprognos

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kostnader							
Räntor, 1)	337 625	335 875	334 125	332 375	330 625	328 875	320 125
Avsättning underhållsfond, 3)	28 320	28 886	29 464	30 053	30 654	31 268	34 522
Driftskostnader, 4)	101 000	103 020	105 080	107 182	109 326	111 512	123 118
Fastighetsskatt							
Avskrivning byggnad, 100 år	351 731	351 731	351 731	351 731	351 731	351 731	351 731
Summa årskostnader	818 676	819 512	820 401	821 341	822 336	823 386	829 496
Intäkter							
Årsavgifter, 6)	432 145	434 306	436 477	438 660	440 853	443 057	454 245
Årshyror	104 800	106 896	109 034	111 215	113 439	115 708	127 751
Summa intäkter	536 945	541 202	545 511	549 874	554 292	558 765	581 996
Bokföringsmässigt resultat	-281 731	-278 311	-274 889	-271 467	-268 044	-264 621	-247 501

1) Räntesats under hela prognosperioden antas till 2,5%. Offererade räntor från banken är betydligt lägre, ca 1,5-2,0%. Föreningen väljer själva hur man disponerar detta belopp.

3) Avsättning till underhållsfond antas öka med antagen inflation, 2% per år

4) Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation, 2% per år

6) Årsavgifterna beräknas öka med 0,5% årligen

7) Årshyror beräknas öka med 2,0% årligen i snitt

12. LÄGENHETSREDOVISNING

2017042803319

Gudö Ekväg Nr.	LGH nr	Lghs- typ	Lghs- yta m2	Andels- tal i %	Kontant- insats	Årsavgift	Årshyra
30	1	bostad	145	13,850	4 845 000	59 852	
30	2	bostad	75,2	8,300	3 195 000	35 868	
32	5	bostad	145	13,850	4 895 000	59 852	
32	6	bostad	75,2	8,300	3 245 000	35 868	
32	7	bostad	21	3,800	795 000	16 422	
34	10	bostad	145	13,850	4 845 000	59 852	
34	11	bostad	75,2	8,300	3 085 000	35 868	
34	12	bostad	21	3,800	795 000	16 422	
36	15	bostad	145	13,850	4 625 000	59 852	
36	16	bostad	75,2	8,300	2 875 000	35 868	
36	17	bostad	21	3,800	795 000	16 422	
		Summa	943,8	100,000	33 995 000	432 145	0
30	3	Garage	21				13 100
30	4	Garage	21				13 100
32	8	Garage	21				13 100
32	9	Garage	21				13 100
34	13	Garage	21				13 100
34	14	Garage	21				13 100
36	18	Garage	21				13 100
36	19	Garage	21				13 100
		Summa	168	0,00	0	0	104 800
		Summa	1111,8	100	33 995 000	432 145	104 800

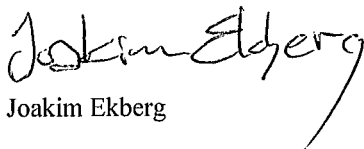
Årsavgiften är beräknad efter respektive lägenhets andelstal.

13. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMNING AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE.

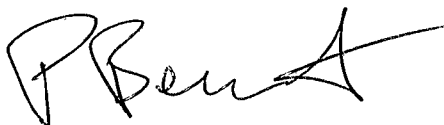
- A För bostadsrätt skall årsavgift erläggas för bestridande av löpande utgifter som amorteringar och räntor på lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll samt för vatten och avlopp, elektrisk kraft, renhållning mm.
- Kostnader för uppvärmning ingår inte utan debiteras separat
- B Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften eller på annat sätt ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- C Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats är bostadsrättshavaren skyldig att hålla lägenheten tillgänglig för entreprenör att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften eller på annat sätt ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- D I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation. Föreningen äger rätt att ta ut upplåtelse- överlåtelse- och pantsättningsavgift
- Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll

Stockholm 2017-04-23

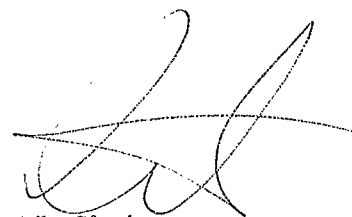
BRF Gudötäppan



Joakim Ekberg



Per Benckert



Erika Sanning

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Gudötäppan, org. nr 769631-3209, 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.

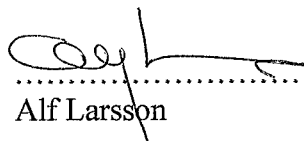
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

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 2017-04-25



.....
Ole Lien



.....
Alf Larsson

(Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

Förteckning över handlingar som granskats:

Ekonomisk plan daterad 2017-04-23
Stadgar och registreringsbevis
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
Plan- och fasadritningar, samt nybyggnadskarta
Bygglov och startbesked
Beräkning taxeringsvärde
Bankoffert HandelsbankenB 2017-03-29
Aktieöverlåtelseöverlåtelseavtal 2017-02-14
Utkast fastighetsöverlåtelseavtal underskrivet av säljaren
Garanti och utfästelse avseende slutlig anskaffningskostnad och ev. osålda bostadsrätter 2017-04-10