

Upprättad 2019-12-21

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Kvarsta By
Organisationsnr. 769636-1281

Kommun: Södertälje

Upprättad i samarbete med



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	<i>Sida</i>
Allmänna förutsättningar	3
Beskrivning av fastigheten	4
Taxeringsvärde	8
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	8
Finansieringsplan	8
Beräknade löpande kostnader och intäkter	9
Lägenhetsförteckning	11
Ekonomisk prognos	14
Särskilda förhållanden	15
Intyg ekonomisk plan	16
Bilaga 1, Teknisk besiktning	

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kvarsta By, org. nr. 769636-1281, i Södertälje kommun 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 bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2018-03-26.

Fastighetsägaren till fastigheten Litografin 3 i Södertälje kommun har via hembud erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress Kvarstavägen 1-95, 2-94 och Granövägen 115-145, 116-146 i Södertälje, nedan kallad fastigheten.

Upplåtelse och tillträde planeras till första kvartalet 2020.

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

Förvärvet kommer att ske genom en s.k. rak fastighetsförsäljning.

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 avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Taxebundna kostnader bygger i huvudsak på faktisk förbrukning, övriga driftkostnader är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Då lägenheterna upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och denna plan registrerats hos Bolagsverket.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset, 2019-03-27.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Södertälje Litografin 3
Adress: Kvarstavägen 1-95, 2-94 och Granövägen 115-145, 116-146

Ägandeform: Äganderätt
Markareal: 39 370 m²
Byggnadsår: 1974
Värdeår: 1974
Antal bostadslägenheter: 126 st
Lägenhetsarea: 12 159 m²
Antal lokaler: 1 st
Lokalarea: 74 m²
Total area: 12 233 m²
Antal p-platser: 88 st
Antal garage: 48 st

Areoma ovan är uppgivna och ej kontrollerade.

Byggnader: 29 bostadshuskroppar med 1,5 våningar, en tvåvåningsbyggnad med tvättstuga och hyreslokal samt ett antal enplans komplementbyggnader med förråd och garage. Typkod 230.

Planbestämmelser: 0181K-P604B. Stadsplan: Kv Litografin

Inskrivning: Elledning, transformatorstation:
Last D201700347173:1 (avtalsservitut)
Last 0181K-204/1973.1 (officialservitut, gångväg ledning)

Gemensamhetsanläggning: Södertälje Hovsjö GA:2

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Anslutet till kommunens nät.
Uppvärmning/värmedistribuition:	Direktverkande elvärme. Huskropp omfattande Kvarstavägen 59-63, 60-62 har vattenburen värme producerad av värmepump.
Ventilation:	Frånluft i köken. Kontrollventiler för frånluft i bad och WC och klädkammare. Tilluft via spaltfilter i fönster och tilluftsventiler i vägg.
Sophantering:	Utvändig sophantering.
Elinstallationer:	Installationer från byggåret. 3-fas installationer till lägenheter. Ojordade installationer i lägenheterna bortsett köken och några renoverade lägenheter.
Tomt/mark:	Naturmark, gräsmattor, planteringar, lekplatser, uteplatser. Hårdgjorda ytor till entréer, på gångvägar och transportvägar samt på parkeringar.
Tvättstugor:	4 tvättmaskiner, 2 torktumlare, 1 torkskåp, 1 mangel, 2 tvättbänkar. Varmvattenberedare. Plastmatta på golv, målade väggar, målade tak. Maskinpark huvudsakligen från mellan ca 2010-2016.
Kabel-TV/bredband:	Finns installerat.
OVK:	Ej OVK-pliktigt, bortsett tvättstugebyggnaden.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Radonmätningar har utförts. Uppmätta värden har i vissa fall överskridit godkända värden.

Byggnadsbeskrivning (se även bilaga 1, Teknisk besiktning)

Antal våningar:	29 bostadshuskroppar med 1,5 våningar, en tvåvåningsbyggnad med tvättstuga och hyreslokal samt ett antal enplans komplementbyggnader med förråd och garage.
Grundläggning:	Kantförstyvad betongplatta på mark. Plintgrundläggning på komplementbyggnader.
Stomme:	Bärande vägg- och bjälklagsstomme av trä i alla byggnader.
Fasadbehandling:	Fasadtegel och träpanel på bostadshusen. Träpanel på komplementbyggnader.
Yttertak:	Betongtakpannor. Plåt på smärre delar. Skärmtak av glasfiber över balkongerna. Trapetskorrugerad plåt på komplementbyggnader.
Balkonger:	Balkonger med bärande konstruktion. Träräcken och träskärmar.
Fönster:	2-glas utåtgående träfönster på kopplade bågar. Fönsterdörrar till uteplatser och balkonger med samma konstruktion. Bågbottnarna är plåtbeklädda. 2-glas takfönster i badrummen.
Portar/dörrar:	Träentrédörrar.

Lägenhetsbeskrivning (individuella avvikelser kan förekomma)

Inv. väggar:	Målade/tapetserade.
Inv. tak:	Målade gipstak.
Golv:	Parkett i vardagsrum. Platsmatta i de flesta övriga rum. Plastmatta i de flesta kök. Avvikelser förekommer mellan lägenheterna.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, fläkt, egeninstallerad diskmaskin i vissa lägenheter. Inredning i huvudsak från byggnadsåret. Kolfilterfläktar i vissa. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum:	Plastmatta på golv, målad väv på vägg, målade tak, fristående badkar/duschplats, tvättställ, WC-stol, egeninstallerad tvättmaskin/torktumlare i vissa lägenheter. Elradiatorer, vattenburen värme i vissa. Sanitetsporslin och sanitetsarmaturer i huvudsak från byggnadsåret. Vissa avvikelser förekommer mellan lägenheterna.

Besiktningsmannens noterade brister (se även bilaga 1, Teknisk besiktning)

Stora poster är ommålning/renovering av fasader och fönster samt renovering av balkonger. Merparten av åtgärdsbehovet ligger nära i tid.

Sammanställning:

Inom 3 år	17 830 tkr
Mellan 3-10 år	<u>1 110 tkr</u>
Totalt	18 940 tkr *

** Av besiktningsmannen angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader finansiella kostnader och mervärdesskatt. Se bilaga 1, Teknisk besiktning.*

Den tekniska besiktning som tagits fram inför beslut om köp av fastigheten för ombildning till bostadsrätt omfattar ett åtgärdsbehov motsvarande 18 940 000 kr. Av detta belopp utgör modernisering av elradiatorer 2 250 000 kr, vilket tillhör medlemmarnas inre underhåll. 30 % av antalet radhus antas kvarstå som hyresrätter, varvid 675 000 kr av kostnad för modernisering av elradiatorer tas upp i renoveringsfonden. Återstående åtgärdsbehov uppgår till ca 17 365 000 kr.

Föreningen tar utöver detta ut årsavgift för avskrivning samt avsättning till yttre underhåll motsvarande ca 1 114 000 kr per år.

TAXERINGSVÄRDE

Typkod 230			
	Totalt	Bostad	Lokal
Mark	44 982 000 kr	44 982 000 kr	0 kr
Byggnad	83 575 000 kr	83 575 000 kr	0 kr
Summa	128 557 000 kr	128 557 000 kr	0 kr

SLUTLIGA KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	160 000 000 kr
Lagfartskostnad ¹	2 400 000 kr
Pantbrevskostnader	1 970 000 kr
Uppläggningsavgift	8 352 750 kr
Ombildnings- och juristkostnader	9 500 000 kr
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	182 222 750 kr
Renoveringsfond ²	17 365 000 kr
Kassa	500 000 kr
Summa fonder och kassa	17 865 000 kr
Summa anskaffningskostnad, fonder och kassa	200 087 750 kr

¹ Lagfartskostnad utgår med 1,5 % av köpeskillingen på fastigheten. Expeditionsavgift tillkommer.

² Renoveringsfonden täcker det av besiktningsmannen bedömda renoveringsbehov reducerat för den del som tillhör medlemmarnas inre underhåll.

FINANSIERINGSPLAN

	Ränta %	Ränta SEK	Belopp SEK
Belåning i kreditinstitut, bottenlån	2,50%	1 835 669 kr	73 426 750 kr
Uteblivna insatser	2,50%	948 575 kr	37 943 000 kr
Summa lån		2 784 244 kr	111 369 750 kr
Medlemmars insats			88 718 000 kr
Summa insatser			88 718 000 kr
Summa finansiering			200 087 750 kr

Finansieringen är baserad på att cirka 70 % (88 st, 8 492 m²) av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätt samt att cirka 30 % (38 st, 3 667 m²) kvarstår som hyreslägenheter. Detta kan komma att förändras.

Om föreningen lånar ytterligare 1 miljon kronor motsvarar det en ökning av avgiften med 35 kr/månad för en lägenhet på 96,5 m².

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (2,50 %, vilket motsvarar 3 års bindningstid). Kredittid är samma som bindningstid.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

Räntekostnader	2 784 244 kr
Summa kapitalkostnader	2 784 244 kr

Driftkostnader

Administration	180 000 kr
Fastighetskötsel, byggnad och mark	600 000 kr
Löpande underhåll och reparationer	370 000 kr
Fastighetsförsäkring	360 000 kr
Elförbrukning, exkl hushållsel	290 000 kr
Vattenförbrukning	710 000 kr
Sophantering, exkl grovsopor	660 000 kr
Underhåll, kvarvarande hyresgäster	114 000 kr
Styrelsearvode	60 000 kr
Övrigt	24 000 kr
Summa driftkostnader	3 368 000 kr

Skatter/avgifter

Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	964 178 kr
Summa skatter/avgifter	964 178 kr

Avskrivningar/amorteringar & avsättningar

Avskrivningar	1 055 764 kr
Fond yttre underhåll	57 934 kr
Summa avskrivningar/amorteringar	1 113 698 kr

Summa kostnader	8 230 119 kr
------------------------	---------------------

Intäkter

Hyresintäkter, lokaler	67 498 kr
Hyresintäkter, bostäder	3 334 192 kr
Hyresintäkter, p-platser	172 702 kr
Hyresintäkter, garage	342 066 kr
Hyresintäkter, förråd/mopedrum	38 150 kr
Värmetillägg, radhus med vattenburen värme	70 800 kr
Summa hyresintäkter/fastighetsskatt lokaler	4 025 408 kr

Årsavgift från medlemmar	4 204 711 kr
--------------------------	--------------

Summa intäkter	8 230 119 kr
-----------------------	---------------------

Kostnad för lån per 3 år	8 352 731 kr
--------------------------	--------------

Avskrivningar

Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämpbar för avskrivning av byggnader. Därför måste bostadsrättsföreningar fr.o.m. 2014 tillämpa linjär avskrivning

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser att ta ut årsavgift för att fullt ut täcka avskrivningar. Föreningen gör avskrivningar med 1 % av byggnadsvärdet (ca 1 056 tkr) då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande av renoveringsfond. Avskrivning planeras ske i enlighet med regelverket K2 (BFNAR 2016:10).

Till fonden för yttre underhåll ska föreningen avsätta belopp enligt upprättad underhållsplan. Om föreningen inte upprättat underhållsplan ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1 % av taxeringsvärdet, vilket minskas med avsättning i form av avskrivningar. Föreningen tar ut årsavgift för avskrivningar och avsättning yttre fond motsvarande ca 0,9 % av taxeringsvärdet.

Årsavgifter

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt avskrivningar och avsättning till renoveringsfond.

Föreningens lån

Amortering av föreningens lån kan ske då föreningen upplåter lägenheten som bostadsrätt, alternativt kan avsättning till reparationsfond ske.

Kvarvarande hyresrätter

Enligt planen beräknas föreningen få 38 hyresrätter (ca 3 667 m²). Hyresrätterna är en dold tillgång i föreningen vars värde uppskattas till ca 65 mnkr.

Försäkring

Fastigheten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Nyckeltal

Anskaffningskostnad (BOA+LOA)	14 896 kr/m ²
Anskaffningskostnad inklusive fonder och kassa (BOA+LOA)	16 356 kr/m ²
Insats/upplåtelseavgift (BOA)	7 296 kr/m ²
Belåning år 1 (BOA+LOA)	9 104 kr/m ²
Årsavgift år 1 (BOA)	495 kr/m ²
Driftskostnader år 1 (BOA+LOA)	275 kr/m ²
Kassaflöde kronor per kvadratmeter total lägenhetsarea år 1 (BOA+LOA).	0 kr/m ²
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar år 1 (BOA+LOA)	91 kr/m ²

LOKALFÖRTECKNING

Lokalnr	Lokalslag	Kvm	Årshyra
1	Föreningslokal	74 m ²	67 498 kr
		74 m ²	67 498 kr

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade. Enligt med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgiften fördelas efter andelstal. Driftskostnader som kan tillkomma för bostadsrättshavaren är hushållsel inklusive uppvärmning, hemförsäkring, kabel-TV, internetanslutning, garage-/p-plats m.m.

Värmetillägg för vissa enheter

Avseende enheter med vattenburen värme från värmepump betalas uppvärmning genom att ett värmetillägg tillkommer utöver den ordinarie månadsavgiften. Denna fastställs utifrån bostadsrättsföreningens beräknade kostnad för uppvärmning av dessa enheter samt ersättning för föreningens förväntade kostnad för underhåll av den luftvärmepump vilken försörjer dessa hushåll med värme. År 1 fastställs detta tillägg till 1 180 kr/månad per radhus (14 160 kr/år) och berör radhus med adresserna Kvarstavägen 59-63, 60-62.

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens utgifter samt amortering och avsättning till fonder. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall kostnader, skatter och/eller avgifter skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat öka bostadsföretag. Föreningen antas bli ett så kallat äkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel och uppvärmning. Uppskattad årskostnad för hemförsäkring och hushållsel för en lägenhet om 96,5 m² är ca 26 400 kr/år, varav kostnad för hemförsäkring utgör ca 2 400 kr/år och hushållsel ca 24 000 kr/år för lägenheter med uppvärmning via direktverkande el. Observera att dessa kostnader beror på ens egna förbrukning och avtal. Avseende enheter med vattenburen värme från värmepump betalas värme genom att ett värmstillägg tillkommer utöver månadsavgiften. Värmstillägget fastställs utifrån föreningens beräknade kostnad för uppvärmning av dessa enheter samt ersättning för föreningens förväntade kostnad för underhåll av luftvärmepumpen som försörjer dessa hushåll med värme. För det första året fastställs detta tillägg till 14 160 kr/år per radhus och berör radhus med adresserna Kvarstavägen 59-63, 60-62. För dessa enheter är elförbrukningen väsentligt lägre då den ej omfattar uppvärmning.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.


Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.


Bostadsrättsföreningen Kvarsta By

Södertälje ..21.1.2019


Ghandi Saado


Thamer Abdullah


Louay Chalabi


Ghada Jacoub


Wissam Bidhi


Robert Lyck

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Kvarsta By*, organisationsnummer 769636-1281, daterad 2019-12-21 får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

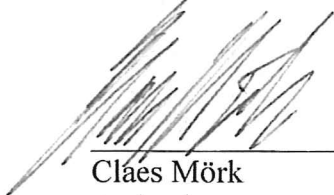
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

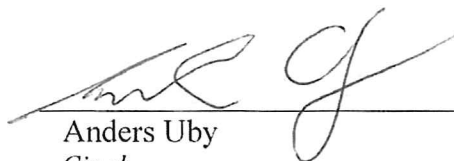
Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2020-01-08



Clæs Mörk
Jur.kand.



Anders Uby
Civ.ek.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis

Stadgar

Fastighetsinformation

Teknisk besiktning, Projektledarhuset protokoll, 2019-11-05

Låneoffert Nordiska Kreditmarknadsaktiebolaget (publ.) accepterad 2019-12-12

Hyreslista

Fastighetsöverlåtelseavtal, koncept