

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Penningen

(Org nr 769624-3026)

BOTKYRKA KOMMUN

2012112603200

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	7
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader	8
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	11
F. Ekonomisk prognos	13
G. Känslighetsanalys	14
H. Särskilda förhållanden	15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2012-11-28

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen PENNINGEN som har sitt säte i Botkyrka kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2012-02-08 (org nr 769624-3026) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under Maj månad 2012 startade uppförandet av två flerbostadshus innehållande sammanlagt 40 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske fjärde kvartalet 2012

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början andra kvartalet 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 ifråga om kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskilling, på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i maj månad 2012.

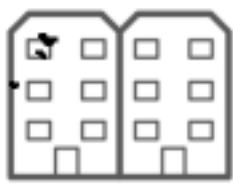
Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av Gar-bo Försäkring AB

Byggsäkerhetsförsäkring under entreprenadtiden har lämnats av Gar-bo Försäkring AB

Byggförsäkring har tecknas hos HDI Gerlings.
Projektet finansieras långsiktigt av SEB.

2012112603201



2012112603211

Lghnr	Lgh storlek	Utep lats/ Balk ong	Area	Andelstal	Uppi avg	Insats	ins + uppi	Årsavgift	Mån.avgift
16-1002	2 rok	U	54	2,40749	110 000	1 080 000	1 190 000	40 824	3 402
16-1103	3 rok	B	72	3,20999	280 000	1 440 000	1 720 000	54 432	4 536
16-1104	2 rok	B	67	2,98707	150 000	1 340 000	1 490 000	50 652	4 221
16-1106	2 rok	B	54	2,40749	160 000	1 080 000	1 240 000	40 824	3 402
16-1101	2 rok	B	48	2,13999	170 000	960 000	1 130 000	36 288	3 024
16-1102	2 rok	B	60	2,67499	155 000	1 200 000	1 355 000	45 360	3 780
16-1203	3 rok	B	72	3,20999	300 000	1 440 000	1 740 000	54 432	4 536
16-1204	2 rok	B	67	2,98707	170 000	1 340 000	1 510 000	50 652	4 221
16-1205	2 rok	B	54	2,40749	180 000	1 080 000	1 260 000	40 824	3 402
16-1201	2 rok	B	48	2,13999	190 000	960 000	1 150 000	36 288	3 024
16-1202	2 rok	B	60	2,67499	175 000	1 200 000	1 375 000	45 360	3 780
16-1303	3 rok	B	72	3,20999	340 000	1 440 000	1 780 000	54 432	4 536
16-1304	2 rok	B	67	2,98707	210 000	1 340 000	1 550 000	50 652	4 221
16-1305	2 rok	B	54	2,40749	219 000	1 080 000	1 299 000	40 824	3 402
16-1301	2 rok	B	48	2,13999	230 000	960 000	1 190 000	36 288	3 024
16-1302	2 rok	B	60	2,67499	215 000	1 200 000	1 415 000	45 360	3 780
			2243	100,00000	6 790 000	44 860 000	51 650 000	1 695 708	

Årsavgifter se ovan

1 695 708

Pakeringsplatser 18 st för 100 kr/mån

21 600

Garageplaster 5 st för 350 kr/mån

21 000

Summa intäkter år 1**1 738 308**

F. EKONOMISK PROGNOIS

Ränteantagande	4,50%
Antagen kostnadsökning/inflation (snitt)	1,75%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år (snitt)	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter bostad		1 696	1 730	1 764	1 799	1 835	1 872	2 067
Hysesintäkter garage		21	21	22	22	23	23	26
Intäkter carport och p-platser		22	22	22	23	23	24	26
Summa intäkter		1 738	1 773	1 809	1 845	1 882	1 919	2 119
Drift/underhållskostnader		-694	-706	-718	-731	-744	-757	-825
Fastighetsavgift bostäder							-28	-61
Summa kostnader		-694	-706	-718	-731	-744	-785	-886
DRIFTSNETTO		1 045	1 067	1 090	1 114	1 138	1 135	1 233
<i>Räntekostnader</i>		-878	-873	-869	-864	-860	-856	-834
Amortering		-98	-98	-98	-98	-98	-98	-98
Fond för yttre underhåll		-68	-68	-68	-68	-68	-68	-68
BETALNETTO		2	29	56	84	113	114	234
ACKUMULERAT BETALNETTO		2	30	86	170	283	396	1 381
Amortering		98	98	98	98	98	98	98
Avskrivning		-86	-131	-177	-223	-268	-314	-542
Fond för yttre underhåll		68	68	68	68	68	68	68
RESULTAT		82	64	45	27	11	-34	-142
NYCKELTAL								
Externa lån (utgående balans)		19 403	19 305	19 208	19 110	19 013	18 915	18 428
Bokfört byggnadsvärde (utgående balans)		60 064	59 933	59 756	59 534	59 265	58 952	56 699
Beräknat taxeringsvärde		28 280	28 563	28 848	29 137	29 428	29 723	31 239

2012112603212

G. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå	4,5%
Antagen driftskostnadsökning/inflation	1,75% per år
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%

Årsavgift per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11
antagen räntenivå		756	771	787	802	818	835	921
ökning av antagen räntenivå med	1%	843	857	872	887	903	919	1 004
ökning av antagen räntenivå med	2%	930	943	958	973	988	1003	1086
minskning av antagen räntenivå med	-1%	669	685	701	717	734	750	839
minskning av antagen räntenivå med	-2%	583	599	615	632	649	666	757
Antagen räntenivå och								
ökning av antagen inflationsnivå med	1%	756	774	793	812	831	850	952
ökning av antagen inflationsnivå med	2%	756	777	799	821	843	866	983

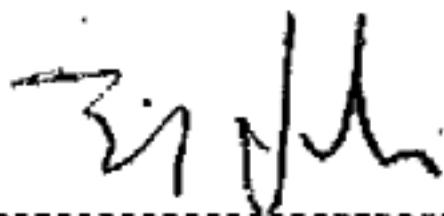
H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

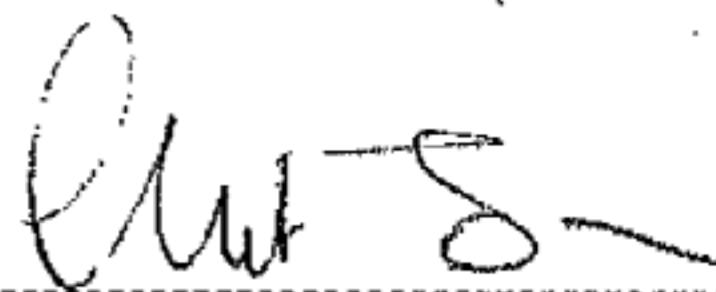
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift, upplåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas dock alltid av föreningsstämman.
2. Individuella tillval av utrustning betalas av respektive bostadsrättshavare utöver insatsen till entreprenören. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bla framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
3. Bostadsrättshavarna svarar själva för avgifter och kostnader för hushållsel. Bredbandsavgift, biluppställningsplats, garage och kabel-tv utöver grundutbud är ej obligatoriskt.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
5. De i denna plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

Solna 2012-~~11~~08

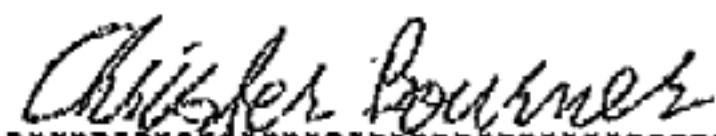
Bostadsrättsföreningen
Penningen



.....
Erik Lundström



.....
Kurt Stefner



.....
Christer Bourner

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 8 november 2012 för bostadsrättsföreningen Penningen, org. nr: 769624-3026.

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.

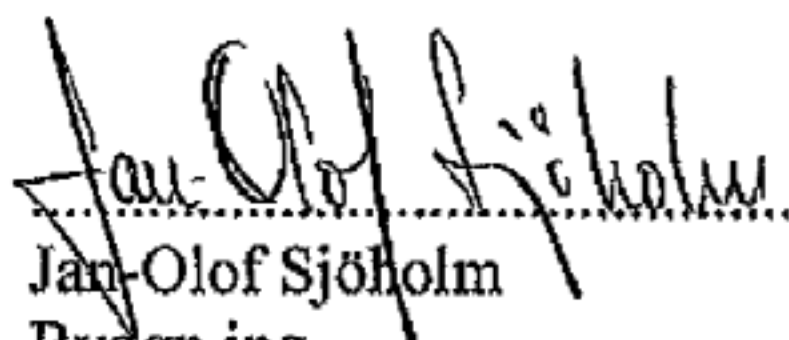
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

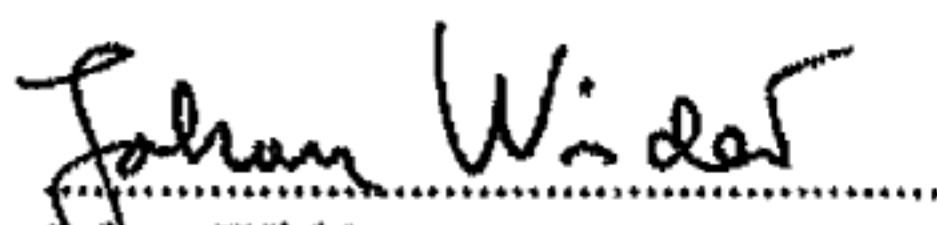
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 9 november 2012


Jan-Olof Sjöholm
Byggn ing
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM


Johan Widén
Civ ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2012-11-09 för Brf Penningen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2012-02-28
2. Registreringsbevis	2012-02-28
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2012-06-27
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2012-08-16
5. Finansieringsoffert	2012-05-10
6. Hvudtidplan	2012-03-27
7. Utdrag från fastighetsregistret	2012-11-06
8. Beräkning av taxeringsvärde	2012-11-08
9. Byggfelsförsäkring	2012-04-23
10. Försäkringsbrev Entreprenadsäkerhetsförsäkring	2012-06-11
11. Avskrivningsplan	2012-03-11

2012112603199

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Kronan 10, Botkyrka
Adress: Myntvägen 14, 16
Tomtens areal: 2334 m²
Bostadsarea (BOA): 2243 m²
Antal lgh: 40 st

Byggnadernas antal och utformning: Två flerbostadshus med en trappuppgång i varje
Byggnadens värdeår: År 2013

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i entreplanet, i Brf Valvet. Ventilation sker genom mekanisk frånluft med central fläkt. Hiss finns i vardera trappuppgång.

Gemensamma utrymmen

Byggnaden har gemensamt trapphus. Gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagnsförvaring i entréplanet. Gemensamma teknikutrymmen som fördelnings-central under trappan i entréplanet, elrum och soprum finns i byggnaden.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Planteringar, gräsmattor, belysning och gångvägar

Parkering

Garageplatser och utvändiga biluppställningsplatser ingår i gemensamhetsanläggningen för hela kvarteret, Kronan S:1. Föreningen förfogar över 5 st garageplatser och 18 biluppställningsplatser.

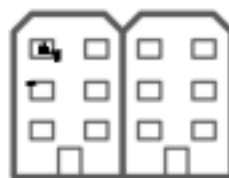
Servitut/Ledningsrätt

Servitut för gång- och cykelväg samt ledningsrätt belastar fastigheten i enlighet med fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten skall ingå i en samfällighet, Botkyrka Kronan S:1, som förvaltas av en samfällighetsförening för vägar, gång- och cykelvägar, ledningar, planteringar och parkeringsplats med garage med fastigheterna Kronan 2,3,4,5,6,7,8 och 9. Föreningen förfogar över 5 st garageplatser och 18 st biluppställningsplatser.

Fastigheten skall ingå i en gemensamhetsanläggning Botkyrka Kronan GA:4 som förvaltas genom delägarförvaltning för undercentral, gångvägar, planteringar gräsytor, lekplats, belysning och cykeluppställningsplatser samt fjärrvärme och VA med Kronan 7 enligt lantmäteriförrättningen.



B. Forts

Teknisk beskrivning för byggnaden

Grundläggning	Pålad betongplatta med kantförstyvade balkar.
Stomme	Platsgjutna bjälklag Lägenhetsskiljande väggar samt hisschakt och trapphusväggar av platsgjuten betong Prefabricerade balkonger och trappor
Stomkomplettering	Utfackningsväggar av trä, isolering och gips Innerväggar av gips på trä/stålreglar
Tak	Takstolar av trä Inbrädning, underlagspapp och taktäckning av betongtakpannor Takbjälklaget isoleras med lösullsisolering
Fasad	Putsad fasad Putsad sockel Fönster av trä med aluminiumbeklädnad. Entrépartier av trä alt stål Utvändiga dörrar till allmänna utrymmen av stål Balkongfronter i metall
Installationer	Uppvärmning sker med vattenburen radiatorvärme anslutet till fjärrvärmenätet. Mekanisk frånluftsventilation sker i lägenheter från kök, våtrum och klädkammare Kök förses med spiskåpa Tilluft tas in via ventiler bakom radiatorer under fönster. Personhissar av typ linhiss (maskinrumslösa) Gruppcentral inom lägenhet förses med jordfelsbrytare Brandvarnare monteras inom respektive lägenhet Telefon/data uttag monteras inom respektive lägenhet. Kabel-tv anslutning monteras inom respektive lägenhet. Soprum förses med källsorteringskärl/behållare. Entréer förses med postboxar till varje lägenhet

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

2012112603203

B. Forts**Rumsbeskrivning****Kapprum**

Golv	Ekparkett, lackad
Sockel	Trä
Vägg	Tapet
Tak	Grängas
Övrigt	Kapphylla Skåpinredning enligt ritning

Vardagsrum

Golv	Ekparkett, lackad
Sockel	Trä
Vägg	Tapet
Tak	Grängas
Övrigt	Fönsterbänk i natursten

Kök

Golv	Ekparkett, lackad
Sockel	Trä
Vägg	Tapet
Tak	Grängas
Övrigt	Skåpinredning enligt ritning. Kakel ovan diskbänk Förberedelse för diskmaskin.

**Bad,
WC/Dusch**

Golv	klinker
Vägg	Kakel
Tak	Målas
Övrigt	Inredning enligt ritning.

Sovrum

Golv	Ekparkett, lackad
Sockel	Trä
Vägg	Tapet
Tak	Grängas
Övrigt	Fönsterbänk i natursten Skåpinredning enligt ritning

2012112603204

2012112603205

Sovalkov

Golv	Ekparkett, lackad
Sockel	Trä
Vägg	Tapet
Tak	Grängas
Övrigt	-

Förråd

Golv	Ekparkett, lackad
Sockel	Trä
Vägg	Målas
Tak	Grängas
Övrigt	Hylla med klädsstäng

Entré

Golv	Keramiska plattor
Sockel	Keramiska plattor
Vägg	Målas
Tak	Målas och undertak
Övrigt	Postboxar, boenderegister med anslagstavla

Trapphall

Golv	Linoleum, cementmosaik i trappor
Sockel	Trä
Vägg	Målas
Tak	Målas och undertak
Övrigt	Trappräcken målat stål, tidningshållare

**Sop- och
rullstols/
barnvagns-
rum**

Golv	Målas/Dammbindes
Sockel	-
Vägg	Målas
Tak	Målas
Övrigt	-

Generellt

Rumshöjd c:a 2,5 meter
I lägenheter kan lokal försänkt rumshöjd förekomma
pga installationer

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

2012112603206

Köpeskilling för fastigheten	11 000 000 kr
Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	60 150 000 kr
(Kontraktssumman innefattar ersättning för kontroll samt slut- och garantibesiktning med 231.000 kr inkl mervärdesskatt. Om nämnda belopp överskrids skall reglering ske av kontraktssumman)	
Summa kostnader	71 150 000 kr
Fastigheten skall fullvärdesförsäkras	
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställs, men beräknas till	28 000 000 kr

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ARLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Avskrivning av byggnaden sker på 50 år med en progressiv avskrivningsplan.

Kreditens löptid är 40 år. Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Amorteringsvillkor: Rak-Serieplan

10 år rak amortering

30 år serieplan

Finansiering

Lån	19 500 000 kr
Insatser	44 860 000 kr
Upplåtesleavgifter	6 790 000 kr
Summa	71 150 000 kr

Kapitalkostnad

Beräknad räntesats	4,50%
Ränta	877 500 kr
Avskrivning	86 000 kr
Amortering	97 500 kr

D. Forts**Driftskostnader**

Vattenförbrukning	54 000
Elförbrukning	63 000
Uppvärmning (central anläggning)	190 000
TV/Tele/Data	75 000
Trädgård och gård	4 000
Gemensamhetsanl/samfällighet	24 000
Skötsel, förbrukning, underhåll	9 000
Kontorsmaterial, föreningsadm	5 000
Snöröjning	33 000
Sophämtning	28 000
Städning	37 000
Hisservice, div underhåll	20 000
Teknisk förvaltning	40 000
Ekonomisk förvaltning	56 000
Hisstelefon, porttelefon	3 000
Fastighetsförsäkringar	18 000
Revision	15 000
Styrelsearvoden	20 000
Summa driftskostnader	694 000 kr
Summa kostnader år 1	1 669 000 kr

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för biluppställningsplats, garageplats, hushållsel samt avgift för telefoni, bredbandsavgift och kabel TV utöver grundutbud.

D. Forts

Arsavgifter 1 695 708 kr

Övriga Intäkter

Intäkter p-platser, garage 42 600 kr

Summa intäkter år 1 1 738 308 kr

Överskott år 1 69 308 kr

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll 68 000 kr

E. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad 31721kr/kvm

Insats och upplåtelseavgift 23027kr/kvm

Belåning år 1 8694kr/kvm

Driftskostnad år 1 309kr/kvm

Årsavgift år 1 756kr/kvm

Nyckeltal är beräknade med kronor per kvadratmeter bostadarea (BOA)

2012112603209