

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Omnia

Sundbybergs Kommun

ORG NR 769632-8165

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheterna	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga utbetalningar	6
E. Beräkning av föreningens årliga inbetalningar	8
F. Ekonomisk prognos	17
G. Känslighetsanalys	18
H. Särskilda förhållanden	19
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	20

Registrerad av Bolagsverket 2017-04-10

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Omnia (Brf Omnia), Sundbybergs kommun, som registrerats hos Bolagsverket 31 augusti 2016 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

På fastigheterna Sundbyberg Docenten 1 och Sundbyberg Laboratoriet 1 i Sundbybergs kommun uppförs fem byggnader med 167 lägenheter i bostadsrättsform. Fastigheterna har adresserna Forskningsringen 85-87b och 86-90b. Förvärvet innebär att Brf Omnia förvärvar ett aktiebolag som är fastighetsägare till Sundbyberg Docenten 1 och Sundbyberg Laboratoriet 1. Aktiebolaget har inga andra tillgångar än fastigheterna och upparbetad produktion samt sitt aktiekapital och bedriver heller ingen annan verksamhet. Brf Omnia avser att förvärva fastigheterna och upparbetad produktion från aktiebolaget.

Föreningens förvärv kommer att ske genom så kallad underprisöverlåtelse till fastigheternas bokförda värde, vilket medför en uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om föreningen låter sälja fastigheterna, t.ex. vid ombildning till äganderätt, och det vid försäljningen uppstår en skattepliktig kapitalvinst. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheterna värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr. För resterande byggnadsarbeten träffas ett entreprenadavtal mellan Brf Omnia och Järntorget Bostad AB. Efter avslutade arbeten kommer Brf Omnia att vara ägare till fastigheterna och de färdigställda byggnaderna.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när den ekonomiska planen är registrerad och föreningen har fått tillstånd att upplåta bostadsrätt från Bolagsverket. Detta beräknas ske kv. 2 2017.

Tillträde och inflyttning till lägenheterna kommer att ske etappvis och beräknas ske från första till fjärde kvartalet 2018. Definitiv tillträdesdag lämnas senast tre månader före tillträdesdagen.

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 bolags- och fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling samt på nedan redovisad upphandling och är den beräknade kostnaden för anskaffandet av föreningens hus.

Beräkningen av föreningens årliga utbetalningar grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad, till fast pris, av Järntorget Bostad AB.

Nybyggnadskostnaderna innehåller moms enligt gällande momsregler för produktion av bostäder och momspliktiga lokaler (garage). Detta innebär att momsåterbetalningar till Brf Omnia avseende lokaler (garage) är del av nybyggnadskostnaderna och skall överföras till entreprenören, och därmed inte påverkar nybyggnadskostnaden.

I nybyggnadskostnaden ingående noll-momsfakturer under entreprenadtiden faktureras föreningen direkt.

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

Projektet finansieras av Danske Bank.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till 220 630 000kr, varav ca 3 630 000 kronor motsvarar taxeringsvärdet för garage.

B. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckning	Sundbyberg Docenten 1 och Sundbyberg Laboratoriet 1, Sundbybergs kommun
Upplåtelseform	Äganderätt
Adress	Forskningsringen 85-87b och 86-90b, 174 46 Sundbyberg
Fastigheternas areal	Sundbyberg Docenten 1: 1 633 m ² Sundbyberg Laboratoriet 1: 2 487 m ²
Invändig lägenhetsarea	ca 9942,5 m ²
Antal bostadslägenheter	167 lägenheter
Antal garageplatser	72 stycken beläget på fastigheten Sundbyberg Docenten 1
Antal byggnader	5 bostadshus. Under två av husen (Sundbyberg Docenten 1) finns garage och källarplan med bland annat tekniska utrymmen, förråd med mera. Garaget är också delvis beläget under gården.

Föreningens hus är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamhetsanläggning

Brf Omnia planeras ingå i en eller flera samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamhetsanläggningar för parkeringsplatser med mera. Brf Omnias fastigheters andelstal i dessa gemensamhetsanläggningar fastställs av Lantmäteriet i ett senare skede. Brf Omnia kommer i dessa gemensamhetsanläggningarna att ha tillgång till de parkeringsplatser som behövs (utöver de 72 parkeringsplatserna som finns i föreningens garage) för att uppfylla Sundbyberg stads krav på parkeringstal.

Intäkter och kostnader för drift och skötsel av gemensamhetsanläggningarna fördelas enligt andelstal mellan fastigheterna.

Gemensamma anordningar och installationer och utrymmen:

Byggnaden kommer att anslutas till det allmänna ledningsnätet för vatten, avlopp, el samt fjärrvärme. Till varje lägenhet hör en elmätare, därutöver finns en elmätare för fastighetsel. Fastigheterna kommer att anslutas till en för området gemensam sopsugsanläggning.

Fastigheterna kommer att anslutas till fibernät. Ett basutbud av TV, internet och telefoni ingår i månadsavgiften. Eventuella tillvalstjänster betalas av respektive bostadsrättshavare direkt till leverantören.

Hiss	Hiss finns i alla trapphus och når även sutterängplan och garage.
Källsorteringsrum	Gemensamma källsorteringsrum finns i två av husen.
Lägenhetsförråd	Lägenhetsförråd finns till alla lägenheter.
Passersystem	Digitalt passersystem finns för entréportar och vissa gemensamma utrymmen.
Tvättstuga	Gemensam tvättstuga finns ej. Varje lägenhet har egen tvättmaskin och torktumlare eller kombinerad tvättmaskin/torktumlare.
Cykelförråd / Barnvagnsförråd/ Rullstolsförråd	Finns i entré- och gårdsplan.
Parkeringsplatser i garage	72 stycken på fastigheten Sundbyberg Docenten 1. Kompletterande platser i ett för området gemensamt garage för att uppnå kommunens parkeringsnorm.
Markparkering	Två stycken HCP-platser.
Sopsug	Sopsugsnedkast för restavfall, matavfall och tidningar finns vid tre platser nära huvudentrén för varje hus.

Gemensamma anläggningar på tomtmark:

Viss platsättning omkring entréer och gångstråk. Övrig kvartersmark färdigställs med gräs, buskar och utrustning.

Kortfattad byggnadsbeskrivning:

Grundläggning och stomme	Byggnaden utförs på packad sprängsten, vissa delar på pålar. Grundplatta av betong. Stålpelare i ytterväggar, lägenhetsskiljande väggar och vissa innerväggar av betong. Bjälklag av prefabricerad och platsgjuten betong.
Ytterväggar	Mineralullsisolerade ytterväggar med bärande stålpelare.
Fasad	Puts. Vissa delar i skivmaterial och tegel. Sockel av sockelputs och klinker.
Innerväggar	Betongväggar och väggar av gipsbeklädd regelstomme.
Yttertak	Papptak.
Fönster	Karm och båge av trä, utvändigt beklädnad av aluminium.

Trappor	Prefabricerad betong.
Hiss	Hiss i samtliga trapphus.
Entrédörrar	Entrépartier är metallglaspartier. Tamburdörrar är säkerhetsdörrar.
Balkong	Prefabricerad betong med målad undersida. Balkongräcken av perforerad plåt och glas.
Gårdsbjälklag	Prefabricerad och platsgjuten betong med ovanförliggande tätskikt.
Garage	Väggar, pelare, golv och tak av betong.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme. Vattenburet system med radiatorer och synliga värmestammar.
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning i frånluftsvärmeväxling. Friskluftsintag under fönster med förvärmning av friskluften genom radiatorer alternativt friskluftsventil i vägg. Garagets tilluft är frånluften från lägenheter som efter värmeåtervinning leds ut i garaget. Detta kan medföra viss olägenhet i form av matos.

Kortfattad rumsbeskrivning (Utförandet kan i detaljer avvika något från nedan redovisade)

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall	Ekparkett	Målat ljusgrått	Målat vitt
Kök	Ekparkett	Målat ljusgrått (kakel ovan bänkskiva)	Målat vitt
Vardagsrum	Ekparkett	Målat ljusgrått	Målat vitt
Sovrum	Ekparkett	Målat ljusgrått	Målat vitt
Badrum	Klinker	Kakel	Målat vitt
WC	Klinker	Målat vitt	Målat vitt
Klädkammare	Ekparkett	Målat ljusgrått	Målat vitt

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

Försäkringar

Fastigheterna beräknas bli fullvärdesförsäkrade.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Sammanlagda kostnader för förvärv av föreningens fastigheter	350 000 000 :-
Nybyggnadskostnader inkl. mervärdeskatt och lagfartskostnader	322 025 000 :-
Ospecificerat (Kassa)	100 000 :-
Summa beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	672 125 000 :-

D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga utbetalningar

Specifikation över lån som beräknas upptagas för fastigheternas finansiering, insatser och upplåtelseavgifter samt beräkning av årliga utbetalningar.

Som säkerhet lämnas pantbrev i föreningens fastigheter.

	Belopp (kr)	Räntesats (snittränta)	Amortering (kr)	Ränta (kr)	Amortering + Ränta (kr)
Bottenlån	150 000 000	2,80 %	533 000	4 200 000	4 733 000
Summa	150 000 000				
Lån					150 000 000
Insatser					344 602 500
Upplåtelseavgifter					177 522 500
Summa finansiering					672 125 000
Finansiering av föreningen inklusive slutfinansiering av första perioden enligt accepterad offert från Danske Bank. Byggnadskreditivet är kopplat till löfte om slutfinansiering. Bottenlånet planeras att uppdelas i flera delar med olika löptider. Lånet kan eventuellt komma att förtidsbindas. Beräknad lånetid är 50 år.					

(kr)
Avrundad Transport 4 733 000

Avsättningar

Avsättningar i enighet med föreningens stadgar 300 000

Driftskostnader

Ekonomisk förvaltning 170 000

Arvode till styrelse inkl. sociala avgifter samt övriga föreningskostnader	90 000
Arvode till revisor	15 000
Försäkringar	100 000
Fjärrvärme	640 000
Vatten	350 000
Elavgift exklusive hushållsel	500 000
Fastighetsförvaltning teknisk	220 000
Hissar, garageport (jour, besiktning)	35 000
Trappstädning	170 000
Individuell mätning	30 000
Källsortering	50 000
Sopsug	385 000
Markunderhåll inkl snöröjning	150 000
Administration	10 000
Fiberhyra för data/tv/tele till operatör	390 000
 Summa driftskostnader ¹⁾	 <u>3 305 000</u>
<u>Oförutsett (inklusive gemensamhetsanläggning)</u>	<u>71 805</u>
<u>Skatter</u>	
Enligt nuvarande regler utgår kommunal fastighetsavgift för bostäder ej de första 15 åren efter fastställt värdeår. Från år 16 utgår full fastighetsavgift.	<u>0</u>
Fastighetsskatt Garage	<u>40 000</u>
Summa beräknade årliga kostnader	8 449 805

¹⁾Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska utfallet för enskilda poster kan komma att bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning återfinns under flera av delposterna i driftkostnaderna. Kostnader för hushållsel och kostnader för telefoni, bredband samt TV-abonnemang utöver basutbud betalas av respektive bostadsrättshavare direkt till leverantör. Uppskattad kostnad för hushållsel för ett hushåll med 3 rok är ca 300kr/månad.

Individuell mätning på varmvatten debiteras efter förbrukning på månadsavierna. Uppskattad kostnad i ett hushåll med 3 rok är ca 170 kr/månad.

Fastigheterna är anslutna till Com Hem. I årsavgiften ingår Gruppavtal digitalt grundutbud, bredband 100/100 och telefoni. Eventuella tillvalstjänster betalas av respektive bostadsrättshavare direkt till leverantören.

E. Beräkning av föreningens årliga inbetalningar

I enlighet med vad som föreskrivits i föreningens stadgar skall årsavgiften avvägas så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utbetalningar och avsättningar.

	<i>(kr)</i>
Årsavgifter	7 655 725
Årsavgifter varmvatten ²	292 080
Uthyrning garageplatser ³	502 000
Summa beräknade årliga intäkter	8 449 805

²⁾ Årsavgifter varmvatten kommer att faktureras de boende efter faktisk förbrukning, beloppet är en uppskattad förbrukning för fastigheterna.

³⁾ Intäkter för garageplatser kommer från ett av föreningen kontrakterat parkeringsbolag. Medlem som hyr garageplats av parkeringsbolaget erlägger moms på hyran. Hyresnivå garageplats beräknas till 900kr/mån inklusive moms. Hyresintäkten är beräknad med hänsyn till 5% vakanser och ersättning till parkeringsbolaget. Garageverksamheten bör med nuvarande regler bedrivas i parkeringsbolaget i 10 år.

F. Ekonomisk prognos

ÅR	1	2	3	4	5	6	11
Inbetalningar							
Årsavgifter	7 655 725	7 808 840	7 965 016	8 124 317	8 286 803	8 452 539	9 332 286
Genomsnittlig nivå per m2 (Inkl vatten+bredband)	799	815	832	848	865	883	974
Procentuell höjning		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Årsavgifter vatten	292 080	297 922	303 880	309 958	316 157	322 480	356 044
Årsavgifter bredband/TV/telefoni	0	0	0	0	0	0	0
Hyra lokaler	0	0	0	0	0	0	0
Hyra garage	502 000	512 040	522 281	532 726	543 381	554 249	611 935
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA INBETALNINGAR	8 449 805	8 618 801	8 791 177	8 967 001	9 146 341	9 329 267	10 300 265
Utbetalningar							
Räntor	4 200 000	4 185 076	4 169 284	4 152 540	4 134 816	4 116 028	4 003 916
Amortering	533 000	564 000	598 000	633 000	671 000	711 000	949 000
Driftskostnader	3 305 000	3 371 100	3 438 522	3 507 292	3 577 438	3 648 987	4 028 777
Fastighetskatt	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	48 760
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Oförutsett	71 805	73 241	74 706	76 200	77 724	79 279	87 530
Avsättningar yttre underhåll	300 000	306 000	312 120	318 362	324 730	331 224	365 698
SUMMA UTBETALNINGAR	8 449 805	8 540 217	8 634 248	8 729 843	8 829 005	8 930 681	9 483 681
Årets kassaflöde	0	78 584	156 929	237 157	317 335	398 586	816 585
Akkumulerad kassa *	100 000	178 584	335 513	572 671	890 006	1 288 593	4 528 018
Avskrivningar	4 802 024	4 802 024	4 802 024	4 802 024	4 802 024	4 802 024	4 802 024
Årets resultat	-3 969 024	-3 853 440	-3 734 975	-3 613 505	-3 488 959	-3 361 214	-2 670 741

*Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) är helt befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

**Avsättning till yttre fond ingår ej i kassa. Utöver kassa finns avsättningarna till yttre underhåll

Inflationsantagande = 2,0%
 Antagen genomsnittsränta= 2,8%
 Årsavgifter och garagehyror uppräknas årligen = 2,0%

Avskrivning av byggnad sker på 100 år med linjär avskrivning och ett ursprungsvärde för byggnaden om 480 202 437 kr. Avskrivningsunderlaget baseras på en fördelning mellan mark och byggnad enligt preliminärt taxeringsvärde.

Föreningens styrelse bestämmer årsavgifterna och kan därför besluta om dessa skall tas ut för att täcka avskrivningar.

G. Känslighetsanalys

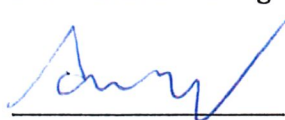
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	799	815	832	848	865	883	974
Antagen räntenivå + 1%	950	966	981	997	1014	1030	1118
Antagen räntenivå + 2%	1101	1116	1131	1147	1162	1178	1262
Antagen räntenivå + 3%	1252	1266	1281	1296	1311	1326	1406
Antagen räntenivå - 1%	649	665	682	699	717	735	831
Antagen räntenivå - 2%	498	515	532	550	568	587	687
Antagen räntenivå - 3%	347	364	382	401	420	439	543
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	799	819	838	858	879	900	1015
Antagen inflationsnivå + 2%	799	822	845	869	894	919	1059
Antagen inflationsnivå - 1 %	799	812	825	838	852	865	937
Antagen inflationsnivå - 2 %	799	809	819	829	839	849	904

H. Särskilda förhållanden

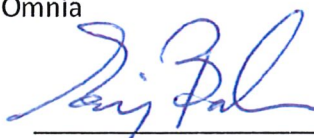
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och ev. upplåtelseavgift, med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas dock alltid av föreningsstämma.
2. Följande driftskostnader debiteras respektive bostadsrättshavare direkt av leverantör eller av föreningen enligt gällande taxor med hänsyn till verklig förbrukning.
 - a) El från allmän leverantör
 - b) Tappvarmvatten från bostadsrättsföreningen
3. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke- vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften och eventuella parkeringshyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och balkong/terrass respektive uteplats i gott skick. Snöröjning av balkong/uteplats/terrass svarar respektive bostadsrättshavare för.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheterna i sin helhet är färdigställda och sker när respektive trapphus är färdigställt invändigt. Det innebär att det kommer att pågå byggverksamhet på fastigheterna och i området efter det att inflyttning skett för flertalet lägenheter. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Bostadsrättshavaren skall, efter det att tillträde lämnats, hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella garantiarbeten, servicearbeten eller andra arbeten. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Stockholm 2017-03-10

Bostadsrättsföreningen Omnia



Anders Berg



Erik Barkman



Fredrik Möllerberg

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Omnia med org.nr 769632-8165, 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.

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

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader.

Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras på 50 år, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 167 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2017.03.10

Stadgar för Brf Omnia registrerade 2017-03-02

Registreringsbevis för Brf Omnia

Avräkningsnota för köp av samtliga aktier i Undersippan Fastighet 11a AB mellan Huvudsippan Fastighet 11 AB och Brf Omnia dat. 2017.03.10

Köpekontrakt, Köpebrev och transportköp för fastigheterna Docenten 1 och Laboratoriet 1 mellan Järntorget Bostad AB, Undersippan Fastighet 11a AB och Brf Omnia dat. 2017.03.10

Totalentreprenadkontrakt mellan Järntorget Bostad AB och Brf Omnia dat. 2017.03.10

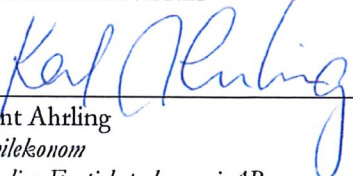
Accepterad offert för finansieringen av Brf Omnia

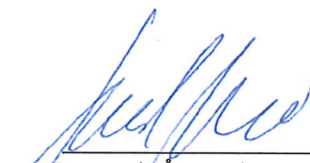
Bygglov för Docenten 1 dat. 2016.12.12 och Laboratoriet 1 dat. 2016.09.19

Beräkning av taxeringsvärdet

Utdrag ur fastighetsregistret

Stockholm 2017.03.23


Kent Ahrling
Civilekonom
Ahrling Fastighetsekonomi AB


Lennarth Åstrand
Civilingenjör
Calleqn Konsult AB

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