

2013062511654

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NYA KVARNEN 1**
Organisationsnummer: 769619-8337

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:


A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten/fastigheterna	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 4
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 5
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 6
	Lägenhetstabell	Sida 7
F.	Ekonomisk prognos	Sida 9
G.	Känslighetsanalys	Sida 10

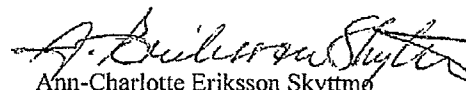
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2013-06-12

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NYA KVARNEN 1


Hans Olov Möller


Jan Granmar


Ann-Charlotte Eriksson Skyttø

Registrerades av Bolagsverket 2013-06-26

BRF NYA KVARNEN 1

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Nya Kvarnen 1, organisationsnummer 769619-8337, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av två bostadshus innehållande sammanlagt 57 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början i kvartal 4, 2013 och avslutas under kvartal 1, 2014.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt kvartal 3, 2013.

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

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB, har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2013-06-12. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontraktet samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos GAR-BO Försäkring AB.

Föreningen tecknar avtal med Swedbank avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av GAR-BO Försäkring AB.

Bygghetsförsäkring tecknas hos GAR-BO Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN/FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning/-ar:	Sicklaön 38:12 samt del av Sicklaön 38:2, Nacka kommun	
Tomtens areal:	ca 2 000 m ²	fastighetsbildningsförrättning ej avslutad
Boarea enligt tabell:	ca 4 702 m ²	
Lokalarea:	ca 104 m ²	
Byggnadens utformning:	Två flerbostadshus i åtta respektive tretton våningar samt källarvåning	
Antal bostadslägenheter:	57 st	
Antal lokaler:	2 st	

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

Parkering

45 garageplatser och 3 dubbelparkeringsplatser i blivande GA 1, se nedan
Garagen beräknas vara färdiga när Nya Kvarnen 2 är klar i februari 2015
3 motorcykelplatser i blivande GA 1, se nedan

Uthyrningslokaler

Föreningen har 2 st (ca 104 m²) lokaler för uthyrning i gatuplanet mot Kvarnholmsvägen hus 5 (lokaler planerade för handel och kontor).

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Fastigheten ha förmån av servitut för fasadtegel och rätten till underhåll av fasad.
Fastigheten kommer att belastas av servitut för rätt till underhåll av fasad, allmänhetens rätt till väg för fordon, gång- och cykeltrafik samt allmän gångtrafik med tillhörande anordningar.
Fastigheten kommer att belastas av ledningsrätt och servitut för ledningar.
På fastigheten finns temporära ledningar som kommer att omlokaliseras.

BRF NYA KVARNEN 1

Gemensamhetsanläggningar

GA:1 Garage (ramp, garageport, köryta) och tekniska anläggningar.

GA:2 Gård, gångstråk mm (Magasinsgången), väg (Makaronigränd), dag- och spillvattenledning.

Andelstalen är ännu inte slutgiltigt fastställda.

Anläggningarna kommer förvaltas genom samfällighetsförening.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor, belysning och planteringar i GA2. Ledningar för yttre VA, fjärrvärme, el, bredband och sokkassuner.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme.

Undercentral fjärrvärme, elcentral/elrum, fläktrum, telerum.

Hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar.

Gemensamhetslokal, övernattningsrum.

Utrymme för källsortering av sopor

Cykelrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd.

Kabel för bredband med telefoni och TV

Takterrasser

Lägenhetsförråd i källarplan.

Uthyrningslokaler, 2 st.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:

Betongplatta på berg/packad sprängsten.

Stomme:

Betong, stålpelare i fasad.

Ytterväggar:

Tegel och puts/träpanel på mineralull, isolering mellan träreglar, gipsskivor.

Innervägg, lgh skiljande:

Betong.

Innervägg, ej bärande:

Gipsskivor på reglar.

Yttertak:

Takpapp.

Trappor:

Prefabricerad betong, beläggning cementmosaik.

Fönster och fönsterdörrar:

Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta.

Balkonger:

Prefab betong.

Entrépartier:

Aluminium/glas, kodlös.

Lägenhetsytterdörrar:

Säkerhetsdörrar.

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk till- och frånluftsventilation, med återvinning.

Lokaler: Mekanisk till- och frånluftsventilation, med återvinning.

Bredband med telefoni och TV/kabel-TV

Bredband med telefoni och TV. Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB.

En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Tapet	Grängat	Hallinredning enligt ritning.
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	

BRF NYA KVARNEN 1

2013062511657

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel.	Grängat	Spishäll och inbyggnadsugn 1-3 rok har kombinerad kyl/frys, 4-5 rok har separata kyl- och frysskåp. Diskmaskin. Mikrovågsugn 5 rok har vinkyl, ångkokare och inbyggd espressomaskin Kökssnickerier enligt ritning.
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning enligt ritning.
Klädkammare/förråd	Parkett	Målat	Grängat	Inredning enl ritning.
Bad/duschrum	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning. Skåpinredning enligt ritning. Duschskärm. 3-4 rok har tvättmaskin och torktumlare, 1-2 rok har kombimaskin, placerade i badrum Badkar i 5 rok
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning. Duschdraperistång I 5 rok duschskärm
WC	Klinker	Målat. Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning.
Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning. Skåpinredning enligt ritning. Tvättmaskin och torktumlare

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkringar

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *)	287 190 000 kr
Ospecificerat (kassa)	<u>50 000 kr</u>
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	287 240 000 kr

*) Enligt entreprenadkontraktet tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokaler i sin helhet entreprenören. Uthyrning sker till hyresgäst med momspliktig verksamhet under minst 10 år.

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen är baserad på Allmän fastighetstaxering 2013, värdeområde	0182291
Taxeringsvärdet bostäder ca	103 900 tkr
Taxeringsvärdet uthyrningslokaler ca	1 000 tkr
Taxeringsvärdet garage ca	3 900 tkr

BRF NYA KVARNEN 1

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån 1)	10 000 000	1	4,00%	400 000	7 000	407 000
Bottenlån 1)	10 000 000	2	4,10%	410 000	7 000	417 000
Bottenlån 1)	10 000 000	3	4,20%	420 000	7 000	427 000
Bottenlån 1)	10 000 000	4	4,40%	440 000	7 000	447 000
Bottenlån 1)	10 000 000	5	4,50%	450 000	7 000	457 000
Avskrivning/amortering utöver avtal 4)					166 000	166 000
Summa lån	50 000 000			2 120 000	201 000	2 321 000
Insats	97 248 000					
Upplåtelseavgift	139 992 000					
Summa	287 240 000					

Summa kapitalkostnad år 1

2 321 000

1) Beräknad lånetid	50 år		
amortering år 1		0,070%	35 000
amortering år 2		0,076%	38 000
amortering år 3		0,084%	42 000

2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.

3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån 4,240%

4) Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt särskild plan.

Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avsättningar för föreningens fastighetsunderhåll
sker enligt föreningens stadgar från och med år 2014.

25 kr/m²

120 150

BRF NYA KVARNEN 1

Driftskostnader a)

Ekonomisk förvaltning	63 000	
Styrelsearvode	45 000	
Revisionsarvode	15 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	30 000	
Vattenförbrukning	185 000	
Uppvärmning	340 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	150 000	
Sopkassuner (hushållssopor) och elavfall	50 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, besiktning och service hissar b)	140 000	
GA - mark snöröjning, sandning, trädgårdsskötsel, besiktning lekplats	40 000	
GA - garage	40 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	150 480	
Försäkringar	25 000	
Parkeringsavtal garage	70 000	
Driftskostnader lokaler	20 000	
Diverse inkl. jourutryckning	40 000	1 403 480
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift bostäder c)		
Fastighetsskatt garage	39 000	49 000
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	10 000	

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER**3 893 630**

- a) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 132 150 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vattenförbrukning, uppvärmning samt elavgifter.
- b) Hisservice och besiktning hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 36 000 per år.
- c) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår.

Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandearbetet (värdeåret) betalas av entreprenören .

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som dels fördelas efter bostadsrätternas insatser, dels per lägenhet och dels efter förbrukning, se tabell.

Årsavgifter	4 702	m2		2 979 320
Årsavgift bredband				150 480
Årsavgift varmvatten				132 150
Årshyra uthyrningslokaler *)	104	m2	1 000 kr/kvm	104 000
Fastighetsskatt uthyrningslokaler				10 000
Årshyra garage **)	45	st	12 000 kr/plats/år	540 000
Årshyra garage **)	3	st	8 400 kr/plats/år	25 200
Årshyra garage motorcykel **)	3	st	3 000 kr/plats/år	9 000
Outhyrdagarplatser		10% av total hyresintäkt garage		56 520

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER**3 893 630**

I bilagda tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

*) Entreprenören hyr outhyrda lokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totala intäkten garanteras. Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

***) Intäkten tillkommer den dag garageanläggningen tas i bruk. Entreprenören kompenserar föreningen för intäktsbortfall minskat med utebliven driftkostnad och ev intäkter från provisoriska platser.

2013062511659

F. EKONOMISK PROGNOIS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år

år 2 -5

år 6 - -

Höjning hyror, per år

Driftskostnadsökning

(inflation), per år

Räntenivå, genomsnitt

2%

2%

1%

2%

4,240%

BRF NYA KVARNEN 1

2013062511662

Taxeringsvärde AFT 2013, tkr

Bostäder:	103 900	Fastighetsskatt
Garage:	3 900	1,00%
Uthyrningslokaler:	1 000	1,00%

uppräknig
per år2,00%
2,00%

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Kapitalkostnader											
Räntor	tkr	-2 120	-2 111	-2 102	-2 092	-2 081	-2 056	-2 042	-2 028	-2 013	-1 996
Amorteringar/avskrivning	not 1 sida 5	tkr	-35	-42	-47	-52	-64	-70	-77	-86	-95
Extra avskrivn/amortering	not 4 sida 5	tkr	-166	-183	-199	-214	-229	-258	-285	-296	-327
Kapitalkostnad	tkr	-2 321	-2 332	-2 343	-2 353	-2 362	-2 378	-2 384	-2 390	-2 395	-2 418
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 403	-1 431	-1 460	-1 489	-1 519	-1 617	-1 649	-1 682	-1 716	-1 750
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	-120	-120	-120	-120	-120	-120	-120	-120	-120	-120
Övriga kostnader											
Fastighetsskatt lokaler	tkr	-49	-50	-51	-52	-53	-54	-55	-57	-59	-60
SUMMA KOSTNADER	tkr	-3 893	-3 933	-3 974	-4 014	-4 054	-4 130	-4 209	-4 249	-4 290	-4 348
Årsavgift, genomsnitt kr/m ²	kr/m ²	694	708	722	736	751	766	797	813	829	846
Årsavgifter	tkr	3 262	3 327	3 394	3 462	3 531	3 602	3 747	3 822	3 898	3 976
Årshyror	tkr	632	638	644	650	657	664	678	685	692	699
SUMMA INTÄKTER	tkr	3 894	3 965	4 038	4 112	4 188	4 266	4 425	4 507	4 590	4 675
RESULTAT	tkr	1	32	64	98	134	136	216	258	300	327
Föreningens kassa											
Ingående saldo	tkr	50									
KASSABEHÅLLNING	tkr	171	323	507	725	979	1 235	1 866	2 244	2 664	3 111
varav ackumulerad avsättning											
till fond för fastighetsunderhåll	tkr	120	240	360	480	600	720	840	1 080	1 200	1 320
*) Driftskostnader år 6 har ökat med de kostnader som ingår i entreprenörens åtagande under fem år.											

BRF NYA KVARNEN I

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig kostnad:	tkr 3 893	3 933	3 974	4 014	4 054	4 130	4 170	4 209	4 249	4 290	4 348

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

Alternativ A: Om räntenivån per 2013-05-13 ökar med 1 %

blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med totalt ca 1,5 %.

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	4,240%
- innehåller räntenivå per 2013-05-13	2,736%
- och en reserv för ränteökning	1,504%
Total ränta i finansieringsplan	4,240%

Alternativ B: Om räntenivån per 2013-05-13 ökar med 2 %, dvs ca 0,5 % över antagen ränta i finansieringsplan:

Ränta	tkr 250	250	250	249	249	249	249	248	248	248	247
Kostnader som justeras med årets resultat	tkr -1	-32	-64	-98	-134	-136	-175	-216	-258	-300	-327
Behov årsavgiftshöjning:	tkr 249	218	186	151	115	113	74	32	0	0	0

Alternativ C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr 0	14	29	44	60	77	95	114	133	154	175
ökar den totala kostnaden med:											

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 12 juni 2013 för bostadsrättsföreningen Nya Kvarnen 1, org nr: 769619-8337.

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.

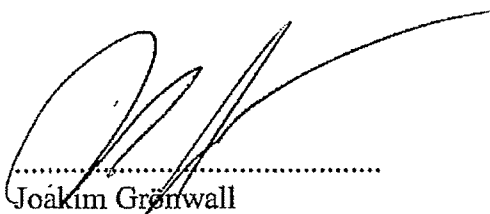
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

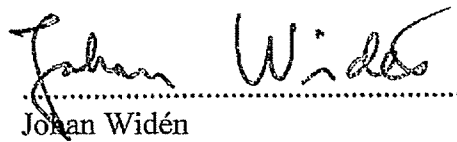
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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

Stockholm den 13 juni 2013.



.....
Joakim Grönwall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM



.....
Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2013-06-13 för Brf Nya Kvarnen 1

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

2013062511665

1. Föreningens stadgar	2012-03-14
2. Registreringsbevis	2012-03-14
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2013-06-12
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2013-06-12
5. Finansieringsoffert	2011-10-31
6. Utdrag från fastighetsregistret	2013-05-30
7. Beräkning av taxeringsvärde	2013-05-30
8. Beställning av Byggfelsförsäkring	2012-02-16
9. Servitutsavtal	2013-04-25
10. Bekräftelse av fastighetsarea	2013-04-23
11. Räntor per 2013-05-13	2013-05-13