

# EKONOMISK PLAN

FÖR

Bostadsrättsföreningen Skeviksdalen 16-20.

Organisationsnummer 769626-3859

Som registrerats ursprungligen 2013-09-19

Upprättad den 2013-09-23

---

**Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:**

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Fastighetens försäkringar & garantier
4. Kostnader för fastighetens förvärv
5. Finansiering
- 6 a. Föreningens löpande kostnader / intäkter / ekonomisk prognos.
- 6 b. Känslighetsanalys.
7. Tabell / lägenhetsbeskrivning.
8. Särskilda förhållanden.

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

**Registrerad av Bolagsverket 2013-11-08**



## 1. Allmänna förutsättningar

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska 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.

Skeviksdal AB, var ägare av fastigheten Värmdö Östra Ekedal 1:262, ägdes av Kvarntorpets dotter på Värmdö AB. Samtliga aktier i Skeviksdal AB överläts till Skeviksdalen 16-20 ekonomiska förening 25 maj 2013, dessa två bolag har därefter fusionerats. Efter fullbordad fusion har Skeviksdalen 16-20 ekonomiska förening ändrat namn till Bostadsrättsföreningen Skeviksdalen 16-20.

Fastighetsköpet har skett genom så kallad underprisöverlåtelse. Köp genom underprisöverlåtelse gör att ett eventuellt framtida friköp av bostadsrätterna utlöser beskattning.

Upplåtelse av bostadsrätter kommer att ske med start under november 2013.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i september månad 2013.

## 2. Beskrivning av fastigheten

<b>Fastighet</b>	Värmdö Östra Ekedal 1:262
<b>Kommun</b>	Värmdö
<b>Adress</b>	Skeviksgatan 14 A-D, 16 A-D, 18 A-D, 134 31 Gustavsberg
<b>Församling</b>	Gustavsberg - Ingarö
<b>Län</b>	Stockholms län
<b>Tomtareal</b>	Land 3 113,0 kvm. Vatten 0,0 kvm
<b>Gemensamhetsanläggning</b>	Gustavsberg GA:2, Vägförening
<b>Byggnader</b>	Tre radhus med i 2,5 plan med fyra lägenheter i varje byggnad. Kallförråd om tre kvm per lägenhet i två separat förrådshus. Husen är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
<b>Uteplatser/balkonger</b>	Varje lägenhet har två egna uteplatser.
<b>P-plats</b>	En P-plats per lägenhet ingår i upplåtelsen, utöver detta finns det 6 P-platser för uthyrning.
<b>Grundläggning</b>	Platta på mark
<b>Bärande konstruktion</b>	Trästomme

<b>Fasad &amp; tak</b>	Trä respektive betongpannor
<b>Fönster</b>	Treglasfönster
<b>Uppvärmning</b>	Luftvärmepump med återvinning på frånluften, golvvärme i entréplan och mellanplan samt elradiatorer i vindsplan. Luftvärmepump installeras i varje lägenhet.
<b>Lägenhetsbeskrivning</b>	Samtliga lägenheter har två helkaklade badrum med golvvärme och klinkers. Tvättmaskin och torktumlare i badrummet på mellanplan. Förteckning över standardinredning i bl a kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.
<b>Taxeringsvärde</b>	Taxeringsvärde mark 4 500 kkr. Fastigheten kommer att taxeras med typkod 210 – småhusenhet, tomtmark till helårsboende. Taxeringsvärde har ännu ej fastställts men beräknas till ca 22 308 000 kronor för bostäder.
<b>Upplåtelseform</b>	Äganderätt
<b>Gällande planbestämmelser</b>	Detaljplan från 2005-11-30.
<b>Vatten och avlopp</b>	Anslutet till det kommunala Va-nätet.
<b>El</b>	Fastigheten är anslutet till samhällets ledningsnät.
<b>Ventilation</b>	Mekanisk frånluftsventilation. Tilluft via uteluftsventiler.

### 3. Fastighetens försäkringar & garantier

Fastigheten kommer att försäkras till fullvärde. 10-årig byggfelsförsäkring för föreningens hus har tecknats hos Gar-Bo Försäkring AB. Försäkringen gäller från datum för godkänd slutbesiktningen, dock senast 2013-12-31.

Fullgörandeförsäkring har tecknats hos Försäkringsaktiebolaget Bostadsgaranti.

Styrelsen avser teckna säkerhet för insatserna.

### 4. Kostnader för fastighetens förvärv

Köpeskilling 1)	64 180 000
Kassa	30 000
<b>Slutlig total anskaffningskostnad</b>	<b>64 210 000</b>

- 1) Säljaren bekostar byggfelsförsäkring, fullgörandeförsäkring, insatsgaranti, fusionskostnader, pantbrevskostnader, lagfartskostnader, försäljningskostnader och kostnader för upprättande, registrering och intygsgivning av ekonomisk plan.

**5. Finansiering**

För finansiering ämnar föreningen teckna avtal med Swedbank.  
Säkerhet för lånen är pantbrev.

Finansiering:	Lånebelopp	Bindning-tid	Ca ränta <sup>1</sup>	Årlig ränte-kostnad	Amortering <sup>2</sup>
Lån BRF	17 500 000	3 mån - 5 år	3,25 %	568 750	0
Insatser medlemmar:	46 710 000				
Totalt kronor:	64 210 000				

- 1) Vid kalkyltillfället 2013-09-23 bedömd genomsnittlig ränta.
- 2) Ingen amortering utgår tillsvidare enligt besked från Swedbank.

Avskrivning avses ske enligt en 80-årig progressiv plan.

**6a. Föreningens löpande kostnader och intäkter / ekonomisk prognos****Föreningens kostnader**

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Driftkostnader	127 000	129 540	132 131	134 773	137 469	140 218	154 812
Räntor	568 750	568 750	568 750	568 750	568 750	567 840	562 315
Amortering						28 000	38 000
Avsättning yttre fond	33 900	33 900	33 900	33 900	33 900	33 900	33 900
<b>Summa kostnader</b>	<b>729 650</b>	<b>732 190</b>	<b>734 781</b>	<b>737 423</b>	<b>740 119</b>	<b>769 958</b>	<b>789 027</b>

År 1 är 2014. Driftkostnader är baserade på offerter och erfarenhetsmässiga bedömningar. Specificering av driftkostnader för år 1 nedan. Alla kostnader förutom räntor och avsättning till yttre fond beräknas öka med 2% motsvarande antagen årlig inflation. Bostadsrättshavarna betalar själva hushållsel, el för uppvärmning av bostaden uppvärmning av varmvatten, sophantering samt för bredband och TV. Kostnaden uppskattas till ca 1 500 kr/månad beroende på hushållens levnadsvanor och sammansättning.

I den ekonomiska planen har 25kr/kvm BOA beaktats för avsättning till yttre fond.

Ingen kommunal fastighetsavgift utgår år 1-15.

**Specifikation driftkostnader år 1**

Försäkring	20 500
Administration	3 000
Ekonomisk förvaltning	27 000
Revision	5 000
Valten	60 000
El, gemensam	4 000
Gemensamhetsanläggning	2 500
Övrigt	5 000
<b>Summa</b>	<b>127 000</b>

## Föreningens intäkter

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	718 850	721 390	723 981	726 623	729 319	759 158	778 227
P-platser	10 800	10 800	10 800	10 800	10 800	10 800	10 800
Summa intäkter	729 650	732 190	734 781	737 423	740 119	769 958	789 027

Årsavgiften baseras på lägenheternas andelstal. Beräkningen av hyra för extra P-platser grundas på att 6 är uthyrda hela året med en månadshyra om 150 kr. Hyran för P-platserna antas inte öka under beräkningsperioden. Kvarntorpets Dotter på Värmdö AB garanterar hyresintäkterna från p-platserna tom 2015-12-31.

### 6.b. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens räntenivå	718 850	721 390	723 981	726 623	729 319	759 158	778 227
Dagens räntenivå + 1 %	718 850	896 390	898 981	901 623	904 319	933 878	951 247
Dagens räntenivå + 2 %	718 850	1 071 390	1 073 981	1 076 623	1 079 319	1 108 598	1 124 267
Dagens räntenivå + 3 %	718 850	1 246 390	1 248 981	1 251 623	1 254 319	1 283 318	1 297 287
Dagens räntenivå - 1 %	718 850	546 390	548 981	551 623	554 319	584 438	605 207
Dagens räntenivå - 2 %	718 850	371 390	373 981	376 623	379 319	409 718	432 187

Tabellen ovan visar hur föreningens totala årsavgift påverkas av räntan för föreningens lån stiger med 1, 2 eller 3 procentenheter respektive sjunker med 1 eller 2 procentenheter.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå	718 850	721 390	723 981	726 623	729 319	759 158	778 227
Dagens inflationsnivå + 1 %	718 850	722 660	726 584	730 626	734 790	766 168	794 092
Dagens inflationsnivå + 2 %	718 850	723 930	729 213	734 708	740 422	773 455	811 406
Dagens inflationsnivå - 1 %	718 850	720 120	721 403	722 698	724 007	752 418	763 702

Tabellen ovan visar hur föreningens totala årsavgift påverkas om inflationen ökar från dagens nivå med 1 eller 2 procentenheter respektive sjunker med 1 procentenhet. Dagens inflationsnivå antas till 2 %. Räntan antas ligga kvar på dagens nivå.

### 7. Tabell / Lägenhetsbeskrivning

Lgh nr	Adress	Andel	Yta	Insats	Års avg	Mån avg
1	Skeviksgatan 14 A	8,33333%	113	4 150 000	59 904	4 992
2	Skeviksgatan 14 B	8,33333%	113	3 695 000	59 904	4 992
3	Skeviksgatan 14 C	8,33333%	113	3 695 000	59 904	4 992
4	Skeviksgatan 14 D	8,33333%	113	3 950 000	59 904	4 992
5	Skeviksgatan 16 A	8,33333%	113	4 050 000	59 904	4 992
6	Skeviksgatan 16 B	8,33333%	113	3 695 000	59 904	4 992
7	Skeviksgatan 16 C	8,33333%	113	3 775 000	59 904	4 992
8	Skeviksgatan 16 D	8,33333%	113	3 950 000	59 904	4 992
9	Skeviksgatan 18 A	8,33333%	113	4 050 000	59 904	4 992
10	Skeviksgatan 18 B	8,33333%	113	3 775 000	59 904	4 992
11	Skeviksgatan 18 C	8,33333%	113	3 775 000	59 904	4 992
12	Skeviksgatan 18 D	8,33333%	113	4 150 000	59 904	4 992
	Diff	0,00004%			2	
S:a		100,00000%	1 356	46 710 000	718 850	

Hushållsel, el för uppvärmning av bostaden och uppvärmning av varmvatten, sophantering samt kostnader för bredband och TV ingår inte i avgiften utan betalas av bostadsrättsinnehavaren direkt till leverantören vilket innebär att variationer i kostnaden kommer att förekomma beroende på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

2013110604518


## 8. Särskilda förhållanden

- a) Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen
- b) 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 för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- c) Bostadsrätthavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- d) De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig vid denna tidpunkt för planens kända förutsättningar.
- e) I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

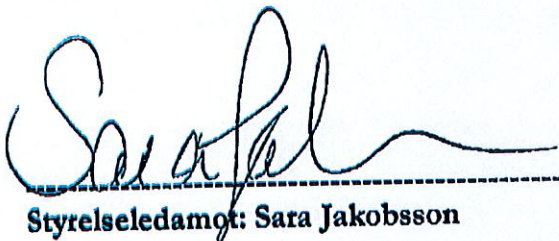
2013-09-23 Bostadsrättsföreningen Skeviksdalen 16-20.



Styrelseordförande: Roger Antfolk



Styrelseledamot: Peter Blomqvist



Styrelseledamot: Sara Jakobsson



2013110604520

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 23 september 2013 för bostadsrättsföreningen Skeviksdalen 16-20 org. nr. 769626-3859.

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.

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.

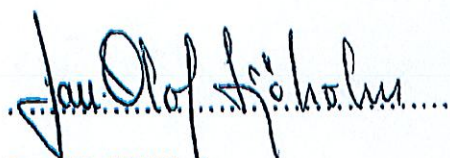
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

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.

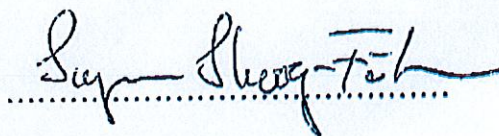
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 1 november 2013



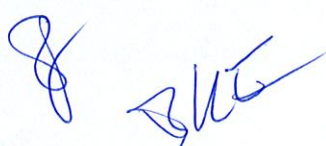
Jan-Olof Sjöholm



Suzanne Skoog Förster

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.





**Bilaga till granskningsintyg, 2013-11-01, över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Skeviksdalen 16-20.**

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

➤ Registreringsbevis, utskriftsdatum	2013-09-20
➤ Stadgar, registrerade	2013-09-19
➤ Entreprenadkontrakt, undertecknat	2013-04-09
➤ Överlåtelseavtal avseende aktier	2013-05-25
➤ Köpebrev fastighet	ej daterat
➤ Utdrag från fastighetsregistret	2013-08-16
➤ Situationsplan	2013-04-03
➤ Bygghandlingar	2013-04-03
➤ Lantmäterimyndigheten, Anläggningsförrättning ga:2	2002-03-15
➤ Offert finansiering	2013-10-16
➤ Mail med amorteringsvillkor	2013-10-31
➤ Beräkning taxeringsvärde	2013-10-29
➤ Försäkringsbrev, Byggfelsförsäkring	2013-04-11
➤ Försäkringsbrev, Fullgörandeförsäkring	2013-10-25
➤ Försäkringsoffert, Fastighetsförsäkring	2013-09-23
➤ Offert, ekonomisk förvaltning	2013-09-23
➤ Garanti av hyresintäkt för parkeringsplatser	2013-10-30

2013110604521

