

2014062603186

EKONOMISK PLAN

BRF STRÖMKARLEN 7 I NYKÖPING
769627-8170

Registrerades av Bolagsverket 2014-07-07

maj 2014

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt.....	3
2	Beskrivning av fastigheten	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	Byggnadsbeskrivning.....	4
3.2	Teknisk status	5
4	Taxeringsvärde.....	5
5	Föreningens anskaffningskostnad.....	5
6	Finansiering	5
7	Föreningens utgifter.....	6
7.1	Drift- och underhållskostnader.....	6
7.2	Historiska driftkostnader.....	6
7.3	Fastighetsskatt/avgift	6
8	Föreningens inkomster.....	7
9	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys.....	7
9.1	Ekonomisk prognos	8
9.2	Känslighetsanalys I	8
10	Lägenhetsredovisning	9
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet	10

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN
BESIKTNINGS PROTOKOLL

EKONOMISK PLAN

BRF STRÖMKARLEN 7 I NYKÖPING

1 ALLMÄNT

BRF Strömkarlen 7 i Nyköping med org.nr. 769627-8170 har registrerats hos Bolagsverket 2014-03-19. Föreningen skall omfatta fast och lös egendom inom fastigheten Strömkarlen 7 i Nyköpings kommun. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningens beräknade avskrivning är baserat på en linjär avskrivning över 120 år. Till grund för beräkningen ligger det antagna bokförda värdet avseende byggnaden. Byggnadens andel är framräknad som kvoten av byggnadens taxeringsvärde genom hela fastighetens taxeringsvärde (ca 72 %). Totalt bokfört värde för byggnad och mark beräknas till 10 445 000 kr vilket gör att den årliga avskrivningen motsvarar 62 426 kr.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Säljaren åtar sig att förvärva de lägenheter som är vakanta vid upplåtelsedagen.

I upprättat besiktningsprotokoll har Säljaren åtagit sig att åtgärda, eller stå kostnaden, för vissa underhållspunkter. Bostadsrättsföreningen skall således inte lida någon ekonomisk skada vid åtgärdandet av dessa punkter.

Fastigheten är belägen inom område med fornlämningar. Detta innebär att det kan förekomma fornlämningar i marken och därmed är grävarbeten och andra åtgärder förknippade med tillstånd från Länsstyrelsen. Det är fastighetsägaren som i dagsläget bekostar arkeologiska utgrävningar varför ev. framtida åtgärder kan medföra kostnader för bostadsrättsföreningen.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har tillträtt fastigheten. Tillträdesdatum är fastslaget till 2014-10-01. Inflyttning har skett.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Strömkarlen 7
Kommun	Nyköping

Församling	Nyköping
Adress/belägenhet	Slottsgatan 3
Tomtarea	1 695 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1948-12-13
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Genom föreningens omsorg kommer ett så kallat bostadsrättstillägg till hemförsäkringen att tecknas för samtliga medlemmar.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	Byggnadens ursprungsår är okänt. Taxerat värdeår är 1960
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 2 våningsplan samt källare och vind.
Uthyrningsbar area	704 m ² .
Bostadslägenheter	6 lägenheter om sammanlagt 704 m ² .
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga och förrådsutrymmen i källaren.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme via vattenburet system.
Ventilation	Självdragssystem i vissa lägenheter och mekanisk frånluft via "minimastersystem" i vissa lägenheter.
Grundläggning	Källare med stensockel och betonggolv.
Stomme	Tegel
Bjälklag	Trä
Yttertak	Tegel med inslag av plåt.
Fasader	Putsade.
Fönster	2-glasfönster som förutsätts bytas till 3-glasfönster innan äganderätten övergår till bostadsrättsföreningen.

Tvättstuga	Tvättstuga i källaren utrustad med en tvättmaskin, en torktumlare och ett torkskåp.
Sophantering	Fristående kärl på tomten.
Övrigt	Parkering på gården i anslutning till husets entré. En parkeringsplats ingår för respektive lägenhet.

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Tomas Fredriksson, den 01 april 2014. Bristerna under kalkylperioden (11 år) uppgår enligt besiktningsutlåtandet till ca 0 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 35 000 kr inkl moms. Resterande underhåll täcks genom den årliga avsättningen till underhållsfonden, upptagande av nya lån eller tillskott av eget kapital.

I upprättat besiktningsprotokoll har Säljaren åtagit sig att åtgärda, eller stå kostnaden, för vissa underhållspunkter. Bostadsrättsföreningen skall således inte lida någon ekonomisk skada vid åtgärdandet av dessa punkter.

4 TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för år 2014 är 4 901 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet är framtaget vid den allmänna fastighetstaxeringen 2013. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2016.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Totalt inköpspris	10 289 828	14 616
Lagfartskostnad ¹	155 172	
Pantbrevskostnad ²	-	
Reparationsfond	35 000	
Ing saldo och oförutsett	20 000	
Anskaffningskostnad	10 500 000	14 915

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Löptid år	Ränta %	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter loptid %
Summa lån år 1	-	Snittränta:	-	-	-	-
Insatser	10 500 000					
Summa finansiering år 1	10 500 000					

¹ Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten och taxeringsvärdet.

² Befintliga pantbrev: 881 000 kr.

7 FÖRENINGENS UTGIFTER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Vatten	10 000	14
Värme (A)	95 000	135
El (B)	50 000	71
Renhållning	7 200	10
Revision	5 000	7
Ekonomisk förvaltning	13 000	18
Trappstädning	9 000	13
Fast skötsel	30 000	43
Försäkring (C)	8 500	12
Löpande underhåll	50 000	71
Summa driftkostnad år 1	277 700	394
Avsättning yttre underhåll:	14 703	21
Årlig höjning av driftkostnad	2,00 %	

Not A: Angiven kostnad är en bedömning med hänsyn till det planerade fönsterbytet som antas sänka värmeförbrukningen något. Beloppet motsvarar ca 95 % av den faktiska kostnaden för år 2013.

Not B: Elkostnaden inkluderar hushållsel.

Not C: Beloppet enligt erhållen offert uppgår till 8 128 kr/år som har justeras något uppåt.

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden tillsammans med reparationsfonden vid kalkylstarten.

7.2 Historiska driftkostnader

I nedanstående tabell redovisas historiska driftkostnader för fastigheten baserat på de uppgifter som lämnats av fastighetsägaren.

kr	2013	2012	2011
Vatten	8 267	11 126	7 485
Värme (A)	101 318	117 229	106 030
El (B)	52 546	37 368	48 745
Renhållning	7 161	6 952	4 795

7.3 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	4 901 000
Kommunal fastighetsavgift (1 217 kr per lgh)	7 302

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 217 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

8 FÖRENINGENS INKOMSTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	306 240	435
Totala intäkter år 1	306 240	
Årlig höjning av avgifter (snitt)	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

9 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* i utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0 % istället för 2,0 %. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

Inom föreningens elva första verksamhetsår föreligger ett åtgärdsbehov om ca 0 kr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 35 000 kr i reparationsfonden. Större åtgärder därutöver som infaller under prognosperioden (se bilagt besiktningsprotokoll) får antingen lånefinansieras eller finansieras via tillskjutande av kapital från medlemmarna.

9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 100 % av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1	2	3	4	5	6	11
Driftskostnader	277 700	283 254	288 919	294 697	300 591	306 603	338 515
Fastighetsskatt/avgift	7 302	7 448	7 597	7 749	7 904	8 062	8 901
Summa kostnader	285 002	290 702	296 516	302 446	308 495	314 665	347 416
Anslutningsgrad (bostäder)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Årsavgift/m ² (bostäder)	435	444	453	462	471	480	530
Årsavgifter bostäder	306 240	312 365	318 612	324 984	331 484	338 114	373 305
Summa intäkter	306 240	312 365	318 612	324 984	331 484	338 114	373 305
Årets Resultat	21 238	21 663	22 096	22 538	22 989	23 448	25 889
<i>Kassaflödeskalkyl</i>							
Årets resultat enligt ovan	21 238	21 663	22 096	22 538	22 989	23 448	25 889
Avskrivningar	-62 426	-62 426	-62 426	-62 426	-62 426	-62 426	-62 426
Återföring avskrivningar	62 426	62 426	62 426	62 426	62 426	62 426	62 426
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	21 238	21 663	22 096	22 538	22 989	23 448	25 889
Avsättning till yttre underhåll	-14 703	-14 997	-15 297	-15 603	-15 915	-16 233	-17 923
Betalnetto efter avsätt. till underhållsfond	6 535	6 666	6 799	6 935	7 074	7 215	7 966
Ingående saldo kassa	55 000						
Akkumulerat saldo kassa	76 238	97 901	119 997	142 535	165 523	188 972	313 439
Akkumulerad avsättning till underhåll	49 703	64 700	79 997	95 600	111 515	127 748	213 917

9.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

År	1	2	3	4	5	6	11
Ränteantagande	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Inflationsantagande efter ökning	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Driftskostnader	277 700	286 031	294 612	303 450	312 554	321 930	373 206
Fastighetsskatt/avgift	7 302	7 521	7 747	7 979	8 218	8 465	9 813
Summa kostnader	285 002	293 552	302 359	311 429	320 772	330 395	383 019
Avskrivningar	-62 426	-62 426	-62 426	-62 426	-62 426	-62 426	-62 426
Återföring avskrivningar	62 426	62 426	62 426	62 426	62 426	62 426	62 426
Avsättning underhållsfond	14 703	15 144	15 598	16 066	16 548	17 045	19 760
Summa utgifter och avsättningar	299 705	308 696	317 957	327 496	337 321	347 440	402 778
Hysesintäkter mm	-	-	-	-	-	-	-
Avgifter	299 705	308 696	317 957	327 496	337 321	347 440	402 778
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-2,1%	-1,2%	-0,2%	0,8%	1,8%	2,8%	7,9%
Summa intäkter	299 705	308 696	317 957	327 496	337 321	347 440	402 778
Årets resultat	14 703	15 144	15 598	16 066	16 548	17 045	19 760
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0

2014062603194

10 LÄGENHETSREDOVISNING


Lgh nr	Våning	Beskr	Yta m ²	Andelstal Alla	Insats kr	Avgift kr/mån
1001	1	4 rok	120	17,0455	1 789 773	4 350
1002	1	4 rok	125	17,7557	1 864 347	4 531
1101	2	3 rok	120	17,0455	1 789 773	4 350
1102	2	5 rok	135	19,1761	2 013 494	4 894
1201	3	3,5 rok	142	20,1705	2 117 898	5 148
1202	3	3 rok	62	8,8068	924 716	2 248
Totalt			704	100,00	10 500 000	25 520

Avgifterna är baserade på lägenheternas boarea. Insatserna är baserade på lägenheternas boarea.

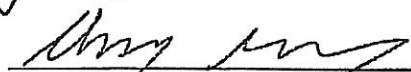
11 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställes av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. I angiven årsavgift ingår kostnad för hushållsel och abonnemang för detta tecknas gemensamt av bostadsrättsföreningen. Den årliga energiförbrukningen för en genomsnittlig lägenhet i Sverige är ca 2 500 kWh.
- F. Bostadsrättsföreningen avser att gemensamt teckna så kallat bostadsrättstillägg till hemförsäkringen.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor baseras bl a på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enl Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Nyköping 2014-05-28


Ylwa Jonsson Westerberg


Kerstin Dahlström


Charles Westerberg

2014062603196

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 28 maj 2014 för bostadsrättsföreningen Strömkarlen 7 i Nyköping org. nr. 769627-8170.

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.

Stockholm den 16 juni 2014

Jan-Olof Sjöholm

Jan-Olof Sjöholm

Ivar Stenport

Ivar Stenport

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

Bilaga till granskningsintyg 2014-06-16, över ekonomisk plan för bostadsrättsförening Strömkarlen 7 i Nyköping.

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2014-03-19
- Stadgar, registrerade 2014-03-19
- Köpekontrakt, utkast
- Fastighetsinformation, Nyköping Strömkarlen 7, 2014-03-05
- Statusbesiktning, 2014-04-01
- Offert fastighetsförsäkring, 2014-04-08
- Underlag driftskostnader, 2014-02-28
- Avskrivningsplan 120 år

2014062603197