Bostadsrättsföreningen Mosshagestigen

orgnr 769615-9032

Ekonomisk plan

upprättad 2008-01-18

Innehållsförteckning

Allmänna förutsättningar ***3***
Beskrivning av fastigheten ***3***
Objekt **3**
Byggnad **4**
Taxeringsvärde ***9***
Försäkring ***9***
Förvärvskostnader samt finansieringsplan ***10***
Beräkning av årliga intäkter ***12***
Tabell/Lägenhetsförteckning ***13***
Prognos/Känslighetsanalys ***20***
Särskilda förhållanden ***21***
Intyg ***22***

Bilaga: Teknisk besiktning

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Mosshagestigen, som registrerats hos Bolagsverket 2007-01-22 med organisationsnummer 769615-9032, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Beskrivning av fastigheten

Objekt

Fastighetsbeteckning:	Salem Mosshagen 1
Adress:	Mosshagestigen 1-220
Stadsdel:	Mosshagen
Kommun:	Salem
Förening:	Brf Mosshagestigen
Tomt:	Äganderätt
Tomtareal:	103 293 kvm
Gällande planbestämmelser:	Detaljplan fastställd 1988-11-24 (aktbeteckning 0128-P88-1124) Detaljplan fastställd 2001-11-22 (aktbeteckning 0128-P01-1122) Genomförandetiden har gått ut för detaljplanen som fastställdes 1988-11-24. För detaljplanen som fastställdes 2001-11-22 är genomförandetiden slut 2001-12-27.
Vatten/avlopp:	Ansluten till kommunens nät

Läge:	Fastigheten är belägen på Mosshagestigen 1-220 i Salem med närhet till trafikleder, allmänna kommunikationer, skolor, butiker, samt övrig kommunal service mm
Servitut:	På fastigheten finns två inskrivna servitut avseende kraftledning och gång- och cykelväg samt två ledningsrätter för vatten och avlopp samt tele.

Byggnad

Byggnadsår:	1990-1992
Typ:	Flerfamiljshus av sten och trä i 2 till 4 våningar med källarutrymmen i markens plan. På fastigheten finns fyra olika hustyper; terasshus, punkthus, fyrfamiljshus och radhus.

Lägenhetsyta:

Bostäder 359 st	28 407 kvm
Lokaler 7 st	1 200 kvm
Totalt	29 607 kvm

Ytorna är uppgivna och är ej kontrollerade av oss.

Utöver den uthyrbara arean finns 266 parkeringsplatser, 63 platser med car-port och 1 garageplats.

Fördelning

5 st 1 rum, kokvrå, badrum/dusch
32 st 1 rum, kokvrå, badrum/dusch
32 st 2 rum, kokvrå, badrum/dusch
55 st 2 rum, kök, badrum/dusch
5 st 3 rum, kokvrå, badrum/dusch
108 st 3 rum, kök, badrum/dusch
14 st 4 rum, kök, badrum/dusch
88 st 4 rum, kök, badrum/dusch
20 st 5 rum, kök, badrum/dusch

Standard:	Modern
Källarutrymmen:	Tvättstuga, torkrum, lägenhetsförråd, el-central, cykelförråd, värmecentral
Vind:	Ej inredd
Grundläggning:	Betongplattor på mark
Stomme:	Betong/trä
Bjälklag:	Betong/trä
Yttertak:	Betongtakpannor

Fönsterbleck:	Målad plåt
Takrännor:	Målad plåt
Hängrännor/stuprör:	Målad plåt
Fasadbehandling:	Målad träpanel/fasadtegel
Gårdsbeläggning:	Asfalt/marktegel/gräs/buskar/planteringar
Balkonger:	Beläggning av betong, räcken av lättmetall/trä/betong
Uteplatser:	Beläggningar av betongplattor/trätrall
Fönster:	3-glas med lättmetallklädd utsida
Trapphus:	Med planbeläggningar av klinkerplattor/cementmosaik, trappbeläggningar av cementmosaik, målade väggar, handledare/räcken av stål
Inv väggbehandling:	Sedvanlig målningsbehandling
Inv takbehandling:	Sedvanlig målningsbehandling
Golvbeläggningar:	Parkett/plastmatta i vardagsrum Plastmatta i sovrum Plastmatta i kök Plastmatta i hall Klinkerplattor i tvättstugor
Köksinredningar:	Med rostfria diskbänkar, elspisar, kyl/frysenheter, köksfläkt, skåp- och bänkinredning huvudsakligen med målade luckor. Modern inredning från byggnadsåret 1990-1992
Badrum:	Golv. Plastmatta Väggar. Kakel till tak vid badduschplats, övrigt målad väv Inredning. Badkar/duschplats, tvättställ, wc-stol, handduksvärmare Standard. Modern från byggnadsåret 1990-1992 Lägenheter i radhus har ett extra duschrum
Tvättstuga	16 st tvättstugor med i stort lika utrustning, 2 st av tvättstugorna har grovtvättmaskin och torkrum. I vissa tvättstugor har tvättmaskin, torktumlare och torkskåp bytts mot nya dito och vissa tvättstugor har toalett i anslutning till tvättstugan. Exempel på utrustning från Mosshagestigen 6;

	2 st tvättmaskiner, E-lux/Wascator, WE 65 från 1991 1 st torktumlare, E-lux/Wascator, TT 210 från 1991 1 st torkskåp TS 65 från 1991 1 st rostfri tvättbänk 1 st ny el-mangel, KM 380 samt finns övrig utrustning med strykbord, klädkorg mm.
Uppvärmning:	Centralvärmeanläggning genom varmvattenradiatorer med termostatventiler, från 3 st undercentral för fjärrvärme, belägna i Mosshagestigen 4, 162 och 215.Utrustningen är lika i alla tre undercentralerna enligt nedan;
Undercentral:	3 st värmeväxlare, (Elge) från 19910-91 Cirkulationspumpar (Grundfos) Automatik och reglerutrustning, (TA/Tac) Expansionskärl, (Pneumatex) Tryckstegringspump
Ventilation:	Mekanisk frånluft i lägenheter Mekanisk till- och frånluft i daghem
OVK-besiktning	Den obligatoriska ventilationskontrollen OVK-besiktning är enligt uppgift utförd och godkänd för bostäderna till december 2008 då ny besiktning senast skall ske. OVK-besiktning för lokalerna pågår enligt uppgift och kommer att vara godkända inom kort.
Sophantering:	Sopinkast för hushållssopor till soprum med kärror på hjul för lägenheterna i terrasshusen. Övriga har sophus på gården för hushållssopor och grovsopor. Källsortering för glas och tidningar på gården vid områdets infart.
Installationer:	Vatten och avlopp, växelström, kabel-tv, (UPC), bredband, (UPC)
Eldstäder:	Noterades ej
Allmänt:	Vid samtal med Sune Svensson hos Magnusson Hiss AB som sköter hissarna i terrasshusen, framkom att han har inget att anmärka på. Sune Svensson säger att om inget oförutsett händer, kommer hissarna att fungera under många år, endast med normal service. Det har skett ett stort antal läckage med renoveringar som följd, i badrum, i de hus som byggts med trästomme. Enligt Kenneth Holm hos Akelius Lägenheter AB har till idag 130 st badrum renoverats, varav ca 10 det senaste året. Det återstår enligt

uppgift ca 140 st badrum att åtgärda.

Anledningen till problemen lär vara konstruktionen med gipsskiva på spånskiva fastsatt i träreglar. Träreglarna sitter för glest, spånskivor och gips är inte tillräckligt spikade/skruvade i reglarna för att kunna bära tyngden av kakelväggarna. Dessutom är inte fuktspärren av primer som användes, tillräcklig bakom kaklet.

Vid renoveringen har kakel runt badkar/duschplats rivits bort. Den nedersta kakelraden har tagits bort runt alla väggar, för att komma åt och byta plastmattan. Träregelstommen har spikats tätare, plywood- och gipsskiva har skruvats i reglarna. Ny fuktspärr har applicerats och ny kakelsättning har skett.

Bedömda reparationer

Yttertak:	Ingen notering, förutom kontroll/byte av trasiga takpannor, borttagning av mossa och skräp, främst på carportar, förråd och tvättstugor
Fasader:	Kontroll/byte av några frostsprängda fasadtegel vid gavlar på terrasshusen Tvättning och målning av träpanel på några byggnader
Plåt:	Skrapning och målning av färgflagade plåtarbeten
Gård:	Kontroll/lagning av frostskadade gångvägar och utvändiga trappor
Balkonger:	Kontroll/komplimentering/byte av trägolv och träräcken på några balkonger Kontroll/åtgärd av några balkonger på terrasshusen (utfällningar på fasaderna, där teglet frostsprängs, främst mot gavlar)
Fönster:	Ingen notering
Dörrar:	Justering/målning i erforderlig omfattning
Allmänna utr/källare:	Målningskomplettering i erforderlig omfattning
Hiss:	Ingen notering
OVK-besiktning:	Ingen notering
Tvättstuga:	Byte/komplettering av äldre maskiner till moderna dito i samtliga tvättstugor
Värme/pannrum:	Ingen notering

Elinstallationer:	Ingen notering
VA-stammar:	Ingen notering
Badrum:	Renovering av resterande badrum i trähusen (se ovan)
Övrigt	Övrigt underhåll, oförutsett och ej specificerat.
	Kostnader för ovanstående arbeten har vi bedömt ej överstiga **10 000 000 kr** inkl. moms
Anmärkning:	Kostnaderna ovan har bedömts av oss genom erfarenhets-mässiga beräkningar. Någon offert- eller anbudsförfrågan har således inte legat till grund för våra bedömningar.

Taxeringsvärde 2004 samt beräknad 2007

Salem Mosshagen 1
Typkod: 320. Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.

Taxering FFT 2004

	tkr		Bostad, tkr	Lokal, tkr
Mark	68 282	varav	67 176	1 106
Byggnad	162 101	varav	155 042	7 059
Summa	*230 383*		*222 218*	*8 165*

Taxering FFT 2007

	tkr		Bostad, tkr	Lokal, tkr
Mark	40 080	varav	39 000	1 080
Byggnad	199 000	varav	192 000	7 000
Summa	*239 080*		*231 000*	*8 080*

Försäkring
Fastigheten kommer fr o m tillträdesdagen vara försäkrad till fullvärde.

Förvärvskostnader samt finansieringsplan

Förvärvskostnad

Köpeskilling	395 000 000 kr
Lagfart	5 927 000 kr
Pantbrevskostnader	0 kr
Dispositionsfond	10 000 000 kr
Initialkostnader	2 500 000 kr
Summa slutlig förvärvskostnad	*413 427 000 kr*

Finansieringsplan 1)

Långivare	Belopp	Ränta %		Ränta kr
Säljarrevers	63 575 300 kr	3,00%		1 907 259 kr
Ny belåning i kreditinstitut	245 000 000 kr	4,75%	2)	11 637 500 kr
Summa lån	*308 575 300 kr*			*13 544 759 kr*
Insats från medlemmar	104 851 700 kr			
Summa finansiering	*413 427 000 kr*			

1) Finansieringen är baserad på att ca 56 % av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter samt att ca 44 % kvarstår som hyresrättslägenheter. Dessa lägenheter är hos kreditinstitut beviljade lån vid tidpunkten för denna plans upprättande.
2) Bindningstid för lån kommer att mixas maximalt till angiven genomsnittsränta. Lånet beräknas att bindas till 1/3 rörlig ränta, 1/3 2-årig ränta samt 1/3 på längre tid.

Beräkning av årliga kostnader

Driftskostnad

Driftskostnaden är uppskattad till				10 900 000 kr
	vilket motsvarar	368 kr/kvm		

Kapitalkostnad	Belopp	Ränta %	Amortering	Räntekostnad
	63 575 300 kr	3,00%	0 kr	1 907 259 kr
	245 000 000 kr	4,75%	0 kr	11 637 500 kr
Summa	308 575 300 kr			13 544 759 kr

Kostnad för lån per tre år 40 634 277 kr

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria 1)

Avsättning fond

Fond yttre underhåll 0,3 % av 2007 års taxeringsvärde	717 240 kr

Skatt

Fastighetsskatt 2)	969 672 kr
Summa totala kostnader	*26 131 671 kr*

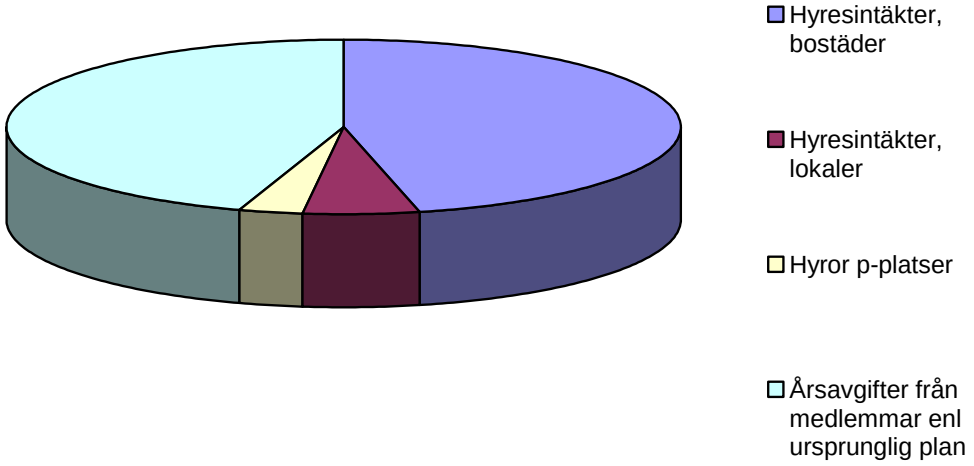
Bostadsförmån 3)

Bruksvärdeshyra bostadshyror för upplåtna lägenheter			16 666 488	
Värdeår senare än 1941			95%	
Summa		=	15 833 164	
Årsavgifter		./.	12 245 714	
Bostadsförmån			3 587 450	
Årliga intäkter (hyror, årsavg)		+	27 227 675	
Årliga kostnader (drift, räntor, skatt)		./.	25 414 431	
Summa			5 400 694	
Värdeminskningsavdrag	2,00%	./.	6 575 623	
Underskott		=	**-1 174 929**	
				0 kr

1) Enligt planen beräknas föreningen få 158 hyresrätter (12 166 kvm). När dessa upplåts med bostadsrätt kommer insatserna användas till att minska föreningens skuldsättning, i första hand mot säljarrevers.
2) Då föreningens första ekonomiska plan registrerades beräknades fastighetsskatten med ett högre värde, därefter har ett nytt lagförslag genomförts vilket reducerar fastighetsskatten, vi har dock valt att ligga kvar på det gamla värdet i denna plan.
3) Föreningen blir vid starten ett sk skattemässigt oäkta bostadsföretag. Då de årliga kostnaderna med hänsyn till avskrivningar är större än bostadsförmån och årliga intäkter uppstår ingen skatt med anledning av detta. För de boende beräknas under 2008 inga skattemässiga konsekvenser uppstå då de sk lättnadsreglerna fortfarande kan utnyttjas under 2008. Vi bedömer att anslutningen kommer att öka så att föreningen blir ett äkta bostadsföretag innan utgången av 2008. Omsättningshastigheten i området är f.n. 17%. Det behövs en ökad anslutning med 22-25 lägenheter för att säkerställa att föreningen skattemässigt blir ett sk äkta bostadsföretag.

Beräkning av årliga intäkter

Hyresintäkter, bostäder	12 606 000 kr
Hyresintäkter, lokaler	1 555 001 kr
Hyror p-platser	820 960 kr
Årsavgifter från medlemmar enl ursprunglig plan	12 245 714 kr
Summa totala intäkter	*27 227 675 kr*
Summa totala kostnader (från föreg sida)	*26 131 671 kr*
Det beräknade överskottet anses vara tillfälligt och försvinna när anslutningsgraden närmar sig den ursprungliga ekonomiska planen	*1 096 004 kr*



Tabell/Lägenhetsförteckning

Vi använder den gamla förteckningen

Prognos/Känslighetsanalys

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

Föreningen har 2007-11-30 upprättat en ekonomisk plan baserad på 76% anslutningsgrad. Drygt två veckor före beräknat tillträde är anslutningsgranden ca 56%. Dock hela tiden ökande.
Detta innebär att föreningen just nu förefaller skattemässigt bli ett sk oäkta bostadsföretag. Konsekvenser för föreningen redovisas på sidan 10 ovan.
Medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag skall betala skatt för bostadsförmån.
Till utgången av 2008 finns dock lättnadsreglerna som i princip eliminerar skattekonsekvenserna av bostadsförmånen för medlemmarna.
Föreningen behöver en ökad anslutning med 20-25 lägenheter för att skattemässigt med säkerhet bli ett äkta bostadsföretag. Vi bedömer att en sådan anslutning kommer att ske innan utgången av 2008. Detta bl a mot bakgrund att omflyttningar i området historiskt varit ca 17%.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amortering och avsättning till fonder.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens uppförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Salem 2008-

…… ……

…… ……

…… ……

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevittnas:

…… ……

Intyg

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Mosshagestigen, org nr 769615-9032, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreringsbevis, teknisk besiktningsutlåtande, hyreslista samt ett utdrag från Lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

Det är vår bedömning av fastigheterna ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske.

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

Stockholm 2008-

…… ……

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