

2014020400857

EKONOMISK PLAN

***Riksbyggens
Bostadsrättsförening
Silo III***

Registrerades av Bolagsverket 2014-02-06

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggens Bostadsrättsförening Silo III, Nacka kommun, Stockholms län

Organisationsnummer 769622-5403

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
 - B. Beskrivning av fastigheten
 - C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet
 - D. Preliminär finansieringsplan
 - E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1
 - F. Redovisning av lägenheterna
 - G. Övriga upplysningar
 - H. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- Bilaga 1 Ekonomisk prognos
- Bilaga 2 Känslighetsanalys

2014020400858

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket (BV) 2010-12-28 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet även i övrigt främja de kooperativa idéerna, i första hand inom bostadsförsörjningen.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i juni månad 2014.

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

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal upprättat 2012-07-05 mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Nacka Sicklaön 38:6

Adress: Mjölnarvägen 24
131 31 Nacka

Tomtarea: 1 167 m² *
Bostadsarea: 3 894 m²

*) Preliminär uppgift, avstyckning har skett med preliminär beslut (akt nr 0182k-2011/152).

Byggnadens/ernas antal och utformning: Befintlig silobyggnad som byggs om till ett flerbostadshus med sammanlagt 41 lägenheter. Byggnaden är q märkt med nivå q1 vilket innebär att byggnaden inte får rivras samt att ändring av byggnad skall ske enligt gestaltungsprogram samt inhämtat utlåtande från antikvarisk sakkunnig.

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleveranser ansluten till Fortum Power and Heat AB.

Undercentral är belägen på plan 1.

Elmätare för mätning av gemensam el-energi.

Hiss: 1 st

Anslutning till TV, bredband och telefoni.

Gemensamma utrymmen

1 st soprum / grovsoprum / miljöstation beläget i pl 1.

1 st hobbylokal belägen på pl 1

1 st cykelrum beläget på pl 1

1 st barnvagnsrum beläget på plan 1

Parkering redovisas i avsnitt F

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning Nacka Sicklaön GA:109 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av parkering. Anläggningsbeslutet är fattat genom sk preliminärbeslut vilket innebär att justeringar kan komma att ske.

I gemensamhetsanläggningen GA:109 ingår fastigheterna Sicklaön 38:5, 38:6 och 38:7. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i fastigheterna Sicklaön 38:5.

Anläggningen förvaltas av en Stora Kvarnens samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen svarar för ca 24 % av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning kommer att inrättas för att tillgodose föreningens fastighets behov av dagvattenledningar.

I gemensamhetsanläggningen kommer ca 7 st fastigheter att ingå. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i fastigheten Sicklaön 38:2 och 38:4 - 9.

Anläggningen avses att förvaltas av en samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka kommer att fastställas av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen beräknas svara för ca 5 % av driftskostnaderna.

2014020400860

2014020400861

Gemensamhetsanläggning kommer att inrättas för att tillgodose föreningens fastighets behov av gård och gångytor (Magasinsgången).

I gemensamhetsanläggningen kommer ca 7 st fastigheter att ingå. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i fastigheten Sicklaön 38:2, 38:5 och 38:9.

Anläggningen avses att förvaltas av en samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka kommer att fastställas av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen beräknas svara för ca 8,4 % av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning avses att inrättas för att tillgodose föreningens fastighets behov av gemensamhetslokal och gym inkl bastu.

I gemensamhetsanläggningen kommer 2 st fastigheter att ingå. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i fastigheterna Sicklaön 38:5 och 38:6.

Anläggningen avses att förvaltas via delägarförvaltning.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka kommer att fastställas av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen beräknas svara för ca 25 % av driftskostnaderna.

Servitut

<i>Ändamål</i>	<i>Rättsförhållande</i>	<i>Typ</i>	<i>Rättighetsbeteckning</i>
Utrymme	Förmån	Officialservitut	0182K-2011/152.1
Dagvatten/dräneringsledningar	Last	Servitut avses att inrättas.	
Ledningar	Förmån	Servitut avses att inrättas.	
Terrass/spång	Last	Servitut avses att inrättas.	

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Berg och sprängsten. Betongplatta innanför fasad.
Stomme	Betong
Yttervägg	Tegel
Yttertak	Plåt
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme. Vattenburet system.
Ventilation	FTX-system.
Lägenhetsförråd	1 st per lägenhet belägna på pl 8.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Hall/entré	
Golv	Klinker
Vardagsrum	
Golv	Parkett
Sovrum	
Golv	Parkett
Klädkammare/Förråd	
Golv	Parkett
Kök	
Golv	Parkett
Utrustning	Skåpinredning, diskmaskin, kyl, frys, inbyggadsugn, spishäll och micro.
Badrum	
Golv	Klinker
Utrustning	WC, handfat, badkar och duschutrustning. Tvättmaskin och torktumlare.
WC/Dusch	
Golv	Klinker
Utrustning	WC, handfat och duschutrustning.

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Byggeförsäkring lämnas av AmTrust International Underwriters Limited.

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Slutlig köpeskilling aktie , RI-Kvarnen Exet 3 AB enl tillträdesboksut*	34 381 100 kr
Lösen av RI-Kvarnen Exet 3 AB:s skulder i enlighet med aktieöverlåtelseavtal*	23 470 000 kr
Utskiftning efter likvidation av RI-Kvarnen Exet 3 AB*	- 101 100 kr
Summa anskaffningsvärde fastighet	57 750 000 kr
Byggnadskostnader , anslutningsavgifter, inkl mervärdesskatt.	182 725 000 kr
Byggnadskostnader garage (andel i gemensamhetsanläggning), inkl anslutningsavgifter:	16 244 000 kr
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	256 719 000 kr

*Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i aktiebolaget RI-Kvarnen Exet 3 AB som äger fastigheten Sicklaön 38:6, därefter har fastigheten sålts vidare till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget avses att likvideras. Likvidation pågår och beräknas vara slutförd under 2014.

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till 84 200 000 kr.

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats %	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	9 489 000 kr	Pantbrev	2,97	3	50-årig serie
Lån 2	9 490 000 kr	Pantbrev	3,47	5	50-årig serie
Lån 3	9 490 000 kr	Pantbrev	3,84	7	50-årig serie

Räntor för lån ovan är angivna per 2013-12-13.

Summa lån	28 469 000 kr
Insatser	228 250 000 kr
Summa finansiering	256 719 000 kr

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen (avsnitt F. Redovisning av lägenheterna).

E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda december månad 2013.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 2 433 800 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal

Årsavgifter Förbrukning

Individuellt uppmätt förbrukning¹ per lgh av varmvatten och hushållsel (bedömda kostnader). 260 000 kr

¹⁾ Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder bedöms uppgå till c:a 300-900 kr/månad och lgh ². Bostadsrättsföreningen debiterar den enskilde bostadsrättshavaren dessa kostnader efter individuell förbrukning.

²⁾ Avvikelser av de individuellt uppmätta driftkostnaderna kan förekomma för bostadsrättshavaren beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor.

Övriga intäkter

Driftnetto Stora kvarnens samfällighetsförening 259 000 kr

SUMMA INTÄKTER 2 952 800 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader

Räntor 975 000 kr
Amorteringar 45 800 kr

2014020400864

2014020400865

Driftkostnader inkl individuell mätning samt moms i förekommande fall

1 368 000 kr

Ekonomisk förvaltning
Fastighetservice
Fastighetsteknik (teknisk förvaltning)
Energiarvode
Trappstädning
Utestädning (inkl snöröjning)
Styrelsearvode
Revisionsarvode
Försäkringar
Uppvärmning exkl varmvatten hushåll
Uppvärmning varmvatten, hushåll ¹
Elförbrukning (Föreningens förbrukning)
Hushållsel ¹
Vattenförbrukning (Föreningens förbrukning för gemensamma ytor)
Vattenförbrukning, hushåll
TV basutbud / Data / Tele (ej samtalskostnader)
Renhållning/sophämtning
Sotning
Hisservice
Serviceavtal
Gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening
Förbrukningsmaterial
Reparationer (löpande underhåll)

¹⁾ Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift ² - kr

SUMMA KOSTNADER 2 388 800 kr

Utrymme för avsättning till underhållsfond och avskrivningar utöver ovanstående amortering. 564 000 kr

SUMMA 2 952 800 kr

²⁾ För de första femton åren utgår enligt nu gällande regler ingen fastighetsavgift på bostäder.

F. Redovisning av lägenheterna

Byggnaderna kommer att innehålla följande bostadslägenheter:

Hus nr Littera	Antal					Beräknad tidpunkt för inflyttning
	1 RK	2 RK	3 RK	4 RK	S:a	
1	1	13	19	8	41	Juni 2014
Summa	1	13	19	8	41	

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm*	Under	På	Med tak	Utan tak
	37				

* Föreningen har tillgång till garageplatser i gemensamt garage som är inrättat som gemensamhetsanläggning (Nacka Sicklön GA:109) och delas med ytterligare 2 fastigheter. Hyra för garageplats är 1 200 kr/månad inkl moms.

2014020400866

Bilaga 1. Ekonomisk prognos

I kostnader och intäkter inkluderas här de poster som påverkar medlemmarnas årsavgifter d v s även inkomster och utgifter. Årsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reallt oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

Intäkter	År						Anmärkning
	1	2	3	4	5	6	
Årsavgifter bostäder	2 433 800	2 482 400	2 532 100	2 582 700	2 634 400	2 687 100	Ökning 2% per år
Drifnetto Stora Kvarnens							
samfällighetsförening)	259 000	259 000	259 000	259 000	259 000	259 000	
Individuell mätning i g/h	260 000	265 200	270 500	275 900	281 400	287 100	Ökning 2% per år
Summa intäkter	2 952 800	3 006 600	3 061 600	3 117 600	3 174 800	3 233 200	

Kostnader	År						Anmärkning
	1	2	3	4	5	6	
Räntor	975 000	973 300	971 600	969 700	967 700	965 400	951 300
Amorteringar	45 800	49 500	53 600	58 000	62 800	68 000	101 000
Driftkostnader	1 368 000	1 395 400	1 423 300	1 451 700	1 480 800	1 510 400	1 667 600
Fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-
Summa kostnader	2 388 800	2 418 200	2 448 500	2 479 400	2 511 300	2 543 800	2 719 900

Utrymme för avsättning till underhållsfond och avskrivningar utöver ovanstående amortering	564 000	588 400	613 100	638 200	663 500	689 400	822 700
SUMMA	2 952 800	3 006 600	3 061 600	3 117 600	3 174 800	3 233 200	3 542 600

Akkumulerat utrymme för avsättning till underhållsfond och avskrivningar	564 000	1 152 400	1 765 500	2 403 700	3 067 200	3 756 600	7 600 300
--	---------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Antaganden

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara 2,97 % . Vid konvertering år 3, 6 och 9 har utgiftsräntan antagits vara 2,97 %.

Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara 3,47 % . Vid konvertering år 5 och 10 har utgiftsräntan antagits vara 3,47 %.

Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara 3,84 % . Vid konvertering år 7 har utgiftsräntan antagits vara 3,84 %.

Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.

Avskrivningar beräknas ske enligt en progressiv avskrivningsplan. Avskrivningstiden är beräknad till 80 år.

Bilaga 2. Känslighetsanalys

Redovisar årsavgifter som täcker beräknade årliga kostnader inklusive utrymme för avsättning till underhållsfond samt avskrivningar.

Inflationsantagande 2% per år

År	Räntan oförändrad						Antaganden
	1	2	3	4	5	6	
Årsavgifter nominellt	2 433 800	2 482 400	2 532 100	2 582 700	2 634 500	2 714 900	3 028 500
Nettökning %		1,997	2,002	1,998	2,006	3,052	11,551 *)
Årsavgifter realt	2 433 800	2 433 725	2 433 775	2 433 736	2 433 871	2 458 969	2 484 425
%		0,003	0,001	0,003	0,003	1,034	2,080

Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering

År	Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering						Antaganden
	1	2	3	4	5	6	
Årsavgifter nominellt	2 433 800	2 482 200	2 531 900	2 676 700	2 728 300	2 902 400	3 305 500
Nettökning %		1,989	2,002	5,719	1,928	6,381	13,889 *)
Årsavgifter realt	2 433 800	2 433 529	2 433 583	2 522 314	2 520 527	2 628 793	2 711 661
%		0,011	0,009	3,637	3,563	8,012	11,417

Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering

År	Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering						Antaganden
	1	2	3	4	5	6	
Årsavgifter nominellt	2 433 800	2 482 200	2 531 900	2 771 000	2 822 400	3 090 200	3 583 000
Nettökning %		1,989	2,002	9,444	1,855	9,488	15,947 *)
Årsavgifter realt	2 433 800	2 433 529	2 433 583	2 611 175	2 607 461	2 798 889	2 939 308
%		0,011	0,009	7,288	7,135	15,001	20,770

*) År 11 jämfört med år 6

Inflationsantagande 3% per år

<u>Räntan oförändrad</u>		Antaganden										
År		1	2	3	4	5	6	11	11	11	11	11
Årsavgifter nominellt		2 433 800	2 485 600	2 539 000	2 593 600	2 649 600	2 736 200	3 084 100				
Nettöknings %		-	2,128	2,148	2,150	2,159	3,268	12,715				*)
Årsavgifter realt %		2 433 800	2 413 204	2 393 251	2 373 511	2 354 135	2 360 270	2 294 860				
		-	0,846	1,666	2,477	3,273	3,021	5,709				
		-	-	-	-	-	-	-				
<u>Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering</u>		Antaganden										
År		1	2	3	4	5	6	11	11	11	11	11
Årsavgifter nominellt		2 433 800	2 485 400	2 538 800	2 687 600	2 743 400	2 923 700	3 361 100				
Nettöknings %		-	2,120	2,149	5,861	2,076	6,572	14,960				*)
Årshyror bostäder		-	-	-	-	-	-	-				
Årsavgifter realt %		2 433 800	2 413 010	2 393 062	2 459 535	2 437 475	2 522 009	2 500 974				
		-	0,854	1,674	1,057	0,151	3,624	2,760				
		-	-	-	-	-	-	-				Ökning 3% per år
<u>Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering</u>		Antaganden										
År		1	2	3	4	5	6	11	11	11	11	11
Årsavgifter nominellt		2 433 800	2 485 400	2 538 800	2 781 900	2 837 500	3 111 500	3 638 600				
Nettöknings %		-	2,120	2,149	9,575	1,999	9,656	16,940				*)
Årsavgifter realt %		2 433 800	2 413 010	2 393 062	2 545 833	2 521 082	2 684 007	2 707 460				
		-	0,854	1,674	4,603	3,586	10,281	11,244				

*) År 11 jämf med år 6


2014020400868


G. Övriga upplysningar

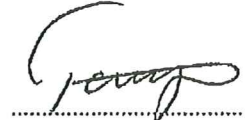
1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda digitalt på ritning.

Nacka 2014-01-21


RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING SILO III


Namnförtydligande Roger Johansson


Namnförtydligande Roger Thunqvist


Namnförtydligande Tony Öberg


Namnförtydligande
LEIF NYSMED


Namnförtydligande
Mariann Johansson

2014020400869

H. INTYG

avseende Riksbyggens Bostadsrättsförening Silo III

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 2014-01-21 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. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

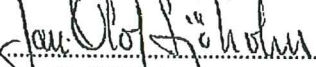
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:


- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2013-10-25
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2011-08-12
- Riksbyggenavtal undertecknat 2012-07-05
- Avtal om tillägg till Riksbyggenavtal upprättat 2013-10-29
- Aktieöverlåtelseavtal 2012-03-06
- Tillträdesbokslut 2012-03-06
- Köpekontrakt 2012-07-05
- Köpebrev 2012-07-12
- Kreditoffert 2012-05-23
- Utdrag ur fastighetsregistret 2013-11-04
- Räntenivåer per 2013-12-13
- Driftkostnadsberäkning samfällighetsförening 2013-12-07
- Driftkostnadsberäkning 2013-12-13
- Beräkning av taxeringsvärde 2013-11-04

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

Stockholm 2014-01-30


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2014-01-30


Björn Olofsson

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