

EKONOMISK PLAN

FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Sedelpressen i Tumba

(Org nr 769624-3703)

BOTKYRKA KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	7
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader	8
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	11
F. Ekonomisk prognos	13
G. Känslighetsanalys	14
H. Särskilda förhållanden	15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2013-11-28

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sedelpressen i Tumba med namnändring 2013-02-27 och som har sitt säte i Botkyrka kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2012-02-23 (org nr 769624-3703) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under Augusti månad 2013 startade uppförandet av ett kvarter innehållande sammanlagt 60 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske första kvartalet 2014
Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början tredje kvartalet 2013.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskilling, på nedan redovisad upphandling.

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

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag.

Byggsäkerhetsförsäkring under entreprenadtiden kommer att lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Byggsäkerhetsförsäkring skall tecknas med HDI Gerlings.

Projektet finansieras långsiktigt av Swedbank.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Kronan 2, Botkyrka
Adress:	Myntvägen 18, 20, 22, 24
Tomtens areal:	5086 m ²
Bostadsarea (BOA):	3680 m ²
Antal lgh:	60 st

Byggnadernas antal och utformning: Tre flerbostadshus med totalt fyra trapphus
 Byggnadens värdeår: År 2015
 Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i entreplanet på Myntvägen 20. Ventilation sker genom mekanisk frånluft med central fläkt. Hiss finns i vardera trappuppgång.

Gemensamma utrymmen

Byggnaderna har gemensamma trapphus. Gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagnsförvaring i entreplanet. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral, och elrum finns i byggnaden.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Planteringar, gräsmattor, belysning, sophus och gångvägar

Parkering

Garageplatser och utvändiga biluppställningsplatser ingår i gemensamhetsanläggningen för hela kvarteret, Kronan S:1. Föreningen förfogar över 10 st garageplatser och 34 biluppställningsplatser.

Servitut/Ledningsrätt

Servitut för gång- och cykelväg samt ledningsrätt belastar fastigheten i enlighet med fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten skall ingå i en samfällighet, Kronan S:1, som förvaltas av en samfällighetsförening för vägar, gång- och cykelvägar, ledningar, planteringar och parkeringsplats med garage med fastigheterna Kronan 3,4,5,6,7,8,9 och 10. Föreningen andelstal är 20% och förfogar över 10 st garageplatser och 34 st biluppställningsplatser.

B. Forts**Teknisk beskrivning för byggnaden**

Grundläggning	Pålad betongplatta med kantförstyvade balkar.
Stomme	Prefabricerade bjälklag Lägenhetsskiljande väggar samt hisschakt och trapphusväggar av prefabricerad betong Prefabricerade balkonger och trappor
Stomkomplettering	Utfackningsväggar av stål, isolering och gips Innerväggar av gips på trä/stälreglar
Tak	Takstolar av trä Inbrädning, underlagspapp och taktäckning av papp Taktbjälklaget isoleras med lösullsisolering
Fasad	Putsad fasad Sockel av kantelement Fönster av trä med aluminiumbeklädnad. Entrépartier av trä alt stål Utvändiga dörrar till allmänna utrymmen av stål Balkongfronter i metall
Installationer	Uppvärmning sker med vattenburen radiatorvärme anslutet till fjärrvärmenätet. Mekanisk frånluftsventilation sker i lägenheter från kök, våtrum och klädkammare Kök/kokvrå förses med spiskåpa Tilluft tas in via ventiler bakom radiatorer under fönster. Personhissar av typ linhiss (maskinrumslösa)
	Gruppcentral inom lägenhet förses med jordfelsbrytare Brandvarnare monteras inom respektive lägenhet Telefon/data uttag monteras inom respektive lägenhet. Kabel-tv anslutning monteras inom respektive lägenhet.
	Sophus förses med källsorteringskär/behållare. Entréer förses med postboxar till varje lägenhet

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

B. Forts

2013112705674

Rumsbeskrivning**Kapprum**

Golv	Parkett
Sockel	Folie, ek
Vägg	Tapet
Tak	Vitmålat
Övrigt	Kapphylla Skåpinredning enligt ritning

Vardagsrum

Golv	Parkett
Sockel	Folie, ek
Vägg	Tapet
Tak	Vitmålat
Övrigt	Fönsterbänk

Kök

Golv	Parkett
Sockel	Folie, ek
Vägg	Tapet
Tak	Vitmålat
Övrigt	Skåpinredning enligt ritning. Kakel ovan diskbänk

**Bad,
WC/Dusch**

Golv	klinker
Vägg	Kakel
Tak	Vitmålat
Övrigt	Inredning enligt ritning.

Sovrum

Golv	Parkett
Sockel	Folie, ek
Vägg	Tapet
Tak	Vitmålat
Övrigt	Fönsterbänk

Förråd

Golv	Parkett
Sockel	Folie, ek
Vägg	Målas
Tak	Vitmålat
Övrigt	Hyllinredning

Entré

Golv	Klinker
Sockel	Kilinker
Vägg	Målas
Tak	Målas och ljudabsorbenter
Övrigt	Postfack, lägenhetsregister, torkmatta nedfälld i klinker

Trapphall

Golv	Klinker, terazzo i trappor och vilplan
Sockel	Klinker
Vägg	Målas
Tak	Målas och ljudabsorbenter
Övrigt	Trappräcken målat stål, tidningshållare

**Rullstols-
laddning/
barnvagns-
rum**

Golv	Betong, dammbunden
Sockel	Trä
Vägg	Vitmålas
Tak	Vitmålas
Övrigt	laddningsstation

-

Generellt

Rumshöjd c:a 2,5 meter
I lägenheter kan lokal försänkt rumshöjd förekomma
pga installationer

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten 20 000 000 kr

Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt 102 691 000 kr

(Kontraktssumman innefattar ersättning för kontroll samt slut- och garantibesiktning med 375.000 kr inkl mervärdesskatt. Om nämnda belopp överskrids skall reglering ske av kontraktssumman)

Summa kostnader 122 691 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställs, men beräknas till 46 000 000 kr

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Avskrivning av byggnaden sker på 80 år med en progressiv avskrivningsplan.

Kreditens löptid är 40 år. Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader

Finansiering

Lån	36 600 000 kr
Insatser	73 600 000 kr
Upplåtesleavgifter	12 491 000 kr
Summa	122 691 000 kr

Kapitalkostnad

Beräknad räntesats	3,75%
Ränta	1 372 500 kr
Avskrivning	58 000 kr
Amortering	183 000 kr

D. Forts**Driftskostnader**

Vattenförbrukning	104 000
Elförbrukning	115 000
Uppvärmning (central anläggning)	378 000
TV/Tele/Data	37 000
Trädgård och gård	7 000
Gemensamhetsanl/samfällighet	51 000
Skötsel, förbrukning, underhåll	18 000
Kontorsmaterial, föreningsadm	7 420
Snöröjning	63 000
Sophämtning	60 000
Städning	66 000
Hisservice, div underhåll	37 000
Teknisk förvaltning	80 000
Ekonomisk förvaltning	24 000
Hisstelefon, porttelefon	3 700
Fastighetsförsäkringar	34 000
Revision	15 000
Styrelsearvoden	37 000
Summa driftskostnader	1 137 120 kr
Summa kostnader år 1	2 692 620 kr

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för biluppställningsplats, garageplats, hushållsel samt avgift för telefoni, bredbandsuppkoppling och kabel TV utöver grundutbud.

D. Forts

Årsavgifter	2 760 000 kr
Övriga Intäkter	
Intäkter p-platser, garage	82 800 kr
Summa intäkter år 1	2 842 800 kr
Överskott år 1	150 180 kr
Avsättning för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll	111 000 kr

E. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad	33340kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	23394kr/kvm
Belåning år 1	9946kr/kvm
Driftskostnad år 1	309kr/kvm
Årsavgift år 1	750kr/kvm

Nyckeltal är beräknade med kronor per kvadratmeter bostadarea (BOA)

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar och amorteringar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser. Insatserna, här även redovisade i andelstal, avser att motsvara lägenheternas bostadsarea.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i standard, utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhets area föranleder ej ändring av insatsen, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	Utep lats/ Balk ong	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse- avgift	Insats	Insats och upplåtelse- avgift	Årsavgift	Månads- avgift
18-1001	3 rok	U	77	2,09239	229 000	1 540 000	1 769 000	57 750	4 813
18-1002	2 rok	U	54	1,46739	143 000	1 080 000	1 223 000	40 500	3 375
18-1003	4 rok	U	93	2,52717	139 500	1 860 000	1 999 500	69 750	5 813
18-1101	3 rok	B	77	2,09239	265 000	1 540 000	1 805 000	57 750	4 813
18-1102	2 rok	B	54	1,46739	192 000	1 080 000	1 272 000	40 500	3 375
18-1103	2 rok	B	54	1,46739	192 000	1 080 000	1 272 000	40 500	3 375
18-1104	3 rok	B	77	2,09239	265 000	1 540 000	1 805 000	57 750	4 813
18-1201	3 rok	B	77	2,09239	290 000	1 540 000	1 830 000	57 750	4 813
18-1202	2 rok	B	54	1,46739	210 000	1 080 000	1 290 000	40 500	3 375
18-1203	2 rok	B	54	1,46739	210 000	1 080 000	1 290 000	40 500	3 375
18-1204	3 rok	B	77	2,09239	290 000	1 540 000	1 830 000	57 750	4 813
20-1001	3 rok	U	77	2,09239	241 000	1 540 000	1 781 000	57 750	4 813
20-1002	2 rok	U	54	1,46739	144 000	1 080 000	1 224 000	40 500	3 375
20-1003	2 rok	U	61	1,65760	158 000	1 220 000	1 378 000	45 750	3 813
20-1101	3 rok	B	77	2,09239	270 000	1 540 000	1 810 000	57 750	4 813
20-1102	2 rok	B	54	1,46739	190 000	1 080 000	1 270 000	40 500	3 375
20-1103	2 rok	B	54	1,46739	190 000	1 080 000	1 270 000	40 500	3 375
20-1104	3 rok	B	77	2,09239	270 000	1 540 000	1 810 000	57 750	4 813
20-1201	3 rok	B	77	2,09239	288 000	1 540 000	1 828 000	57 750	4 813
20-1202	2 rok	B	54	1,46739	208 000	1 080 000	1 288 000	40 500	3 375
20-1203	2 rok	B	54	1,46739	208 000	1 080 000	1 288 000	40 500	3 375
20-1204	3 rok	B	77	2,09239	288 000	1 540 000	1 828 000	57 750	4 813
22-1001	4 rok	U	93	2,52717	134 500	1 860 000	1 994 500	69 750	5 813
22-1002	2 rok	U	54	1,46739	142 000	1 080 000	1 222 000	40 500	3 375
22-1003	3 rok	U	77	2,09239	238 000	1 540 000	1 778 000	57 750	4 813
22-1101	3 rok	B	77	2,09239	265 000	1 540 000	1 805 000	57 750	4 813
22-1102	2 rok	B	54	1,46739	185 000	1 080 000	1 265 000	40 500	3 375
22-1103	2 rok	B	54	1,46739	185 000	1 080 000	1 265 000	40 500	3 375
22-1104	3 rok	B	77	2,09239	265 000	1 540 000	1 805 000	57 750	4 813
22-1201	3 rok	B	77	2,09239	288 000	1 540 000	1 828 000	57 750	4 813
22-1202	2 rok	B	54	1,46739	209 000	1 080 000	1 289 000	40 500	3 375
22-1203	2 rok	B	54	1,46739	209 000	1 080 000	1 289 000	40 500	3 375
22-1204	3 rok	B	77	2,09239	289 000	1 540 000	1 829 000	57 750	4 813
24-1001	1 rok	U	44	1,19565	180 000	880 000	1 060 000	33 000	2 750
24-1002	2 rok	U	63	1,71195	161 000	1 260 000	1 421 000	47 250	3 938
24-1003	2 rok	U	55	1,49457	147 000	1 100 000	1 247 000	41 250	3 438
24-1004	2 rok	U	55	1,49457	147 000	1 100 000	1 247 000	41 250	3 438
24-1005	1 rok	U	41	1,11413	195 000	820 000	1 015 000	30 750	2 563
24-1006	1 rok	U	39	1,05978	170 000	780 000	950 000	29 250	2 438

F. EKONOMISK PROGNOZ

2013112705682

Ränteantagande									
Antagen kostnadsökning/inflation (snitt)									
Uppräkning av årsavgifter per år									
Uppräkning av övriga intäkter per år (snitt)									
Uppräkning av taxeringsvärde per år									
		3,75%							
		2,00%							
		1,00%							
		2,00%							
		1,00%							
(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11	
Årsavgifter bostad		2 760	2 788	2 815	2 844	2 872	2 901	3 049	
Hysesintäkter garage		42	43	44	45	45	46	51	
Intäkter carport och p-platser		41	42	42	43	44	45	50	
Summa intäkter		2 843	2 872	2 902	2 931	2 962	2 992	3 150	
Drift/underhållskostnader		-1 137	-1 160	-1 183	-1 207	-1 231	-1 255	-1 386	
Summa kostnader		-1 137	-1 160	-1 183	-1 207	-1 231	-1 255	-1 386	
DRIFTSNETTO		1 706	1 712	1 719	1 725	1 731	1 737	1 764	
Räntekostnader		-1 373	-1 366	-1 359	-1 352	-1 345	-1 338	-1 304	
Amortering		-183	-183	-183	-183	-183	-183	-183	
Fond för yttre underhåll		-111	-111	-111	-111	-111	-111	-111	
BETALNETTO		39	53	66	79	92	105	166	
ACKUMULERAT BETALNETTO		39	92	158	236	328	433	1 141	
Amortering		183	183	183	183	183	183	183	
Fond för yttre underhåll		111	111	111	111	111	111	111	
Avskrivning		-58	-89	-120	-151	-182	-213	-369	
RESULTAT		275	257	239	222	203	185	91	
ACKUMULERAT RESULTAT		275	532	772	993	1 197	1 382	2 027	
TAXERINGSVÄRDE									
Taxeringsvärde (bostäder)		46 000	46 460	46 925	47 394	47 868	48 346	50 813	

G. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 3,75%
 Antagen driftskostnadsökning/inflation 2,00% per år

Årsavgift per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		750	758	765	773	780	788	828
ökning av antagen räntenivå med	1%	849	856	864	871	878	885	923
Ändring av årsavgift		13,3%	13,1%	12,9%	12,7%	12,5%	12,3%	11,4%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med	1%	750	761	772	783	795	807	870
Ändring av årsavgift		0,0%	0,4%	0,9%	1,4%	1,8%	2,4%	5,0%

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

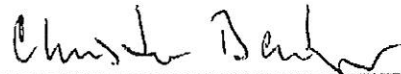
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift, upplåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas dock alltid av föreningsstämman.
2. Individuella tillval av utrustning betalas av respektive bostadsrättshavare utöver insatsen till entreprenören. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bla framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
3. Bostadsrättshavarna svarar själva för avgifter och kostnader för hushållsel. Bredbandsanslutning, biluppställningsplats, garage och kabel-tv utöver grundutbud är ej obligatoriskt.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
5. De i denna plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Solna 2013-11-08

Bostadsrättsföreningen
Sedelpressen i Tumba



Tomi Lahdo



Christer Bentzer



Christer Bourner

2013112705685

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 8 november 2013 för bostadsrättsföreningen Sedelpressen i Tumba, org. nr: 769624-3703.

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.

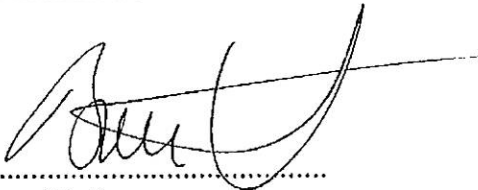
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

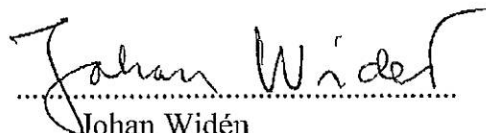
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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 11 november 2013



Björn Olofsson
Civ. ing.
Bertilsbergsvägen 13
181 57 LIDINGÖ



Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2013-11-11 för Brf Sedelpressen i Tumba

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1.	Föreningens stadgar	2013-02-27
2.	Registreringsbevis	2013-02-27
3.	Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2013-09-26
4.	Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2013-09-30
5.	Kreditoffert	2013-05-08
6.	Adresskarta	2003-03-07
7.	Utdrag från fastighetsregistret	2013-10-22
8.	Beräkning av taxeringsvärde	2013-02-15
9.	Försäkringsbevis byggfelsförsäkring	2013-08-26
10.	Lägenhetssammanställning	2013-05-29
11.	Ritning E-6.1-001	2013-08-30

2013112705686