

# Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Twin House

Organisationsnummer 769617-1003

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm den 20 maj 2016



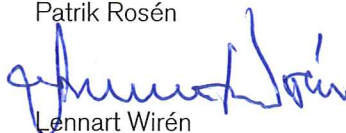
Björn Isaksson



Sven Albinsson



Patrik Rosén



Lennart Wirén



Göran Nygren

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR .....	3
2	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN .....	3
2.1	Fastighetens beteckning och areal med mera .....	3
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning .....	3
2.3	Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning.....	4
2.4	Inredning i bostäder .....	4
2.5	Gemensamma anordningar med mera.....	4
2.6	Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta.....	4
2.7	Försäkringar .....	4
2.8	Taxeringsvärde.....	5
3	TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING.....	5
4	ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN.....	5
5	KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSRARBETEN .....	5
6	KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE .....	5
7	FINANSIERINGSPLAN.....	6
7.1	Föreningens lån och aktiekapital .....	6
7.2	Insatser, upplåtelseavgifter .....	6
7.3	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter .....	6
8	FÖRENINGENS KOSTNADER/UTBETALNINGAR OCH INTÄKTER.....	7
8.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader .....	7
8.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter.....	7
9	ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER MED MERA .....	8
9.1	8.1 Nyckeltal.....	8
10	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	8

# 1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Twin House registrerades hos Bolagsverket den 27 juli 2007. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta studentbostäder åt medlemmarna, som ska vara studenter, till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Syftet med verksamheten är att bereda bostäder åt studenter som kan samverka i sina studier och utbyta erfarenheter. Det är därför av synnerlig vikt för föreningen att medlemmarna är studenter och aktivt bedriver studier vid gymnasium, universitet, högskola eller annan utbildning främst i Stockholms län.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § Bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

## 2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

### 2.1 Fastighetens beteckning och areal med mera

Beteckning:	Suttung 5 (nedan "fastigheten")
Adress:	Vendevägen 77
Kommun:	Danderyd
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	2 108 m <sup>2</sup>

### 2.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Fastigheten består av två byggnader med vardera två våningar samt inredd vind. Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Byggnaderna inrymmer totalt 30 stycken bostadsrättslägenheter. Bostadslägenheterna utgörs alla av 1 rum och kök i storlek mellan 22 – 35 kvm. Utöver bostäderna finns det 8 parkeringsplatser för uthyrning till föreningens medlemmar.

På fastigheten kommer det även att finnas en trädgård med uteplatser, cykelparkering och ett separat hus för hushållssopor.

Byggnadsår:	2016
Grund:	Bottenplatta av platsgjuten betong.
Stomme:	Prefabricerade väggar samt bjälklag i trä.
Mellanbjälklag:	Mellanbjälklag av limträ.
Fasad:	Liggande vitmålad träpanel.
Yttertak:	Takstolar av trä med röda betongplattor.
Fönster:	Fönster i trä med aluminiumklädd utsida.
Ventilation:	Frånluftsventilation via takfläktar. Förvärmning tilluft via tilluftsdon bakom radiator samt frånluft i kök via forceringsbar kåpa.
Värme:	Vattenburen bergvärme via radiatorer. Elektrisk komfortvärme i badrumsgolv.
Lägenhetsförråd:	Av nätväggar i korridor i hus 1 och 2 samt i separat del av hus 2.

## 2.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

Bostadsrättslägenheter 30 stycken: 730 m<sup>2</sup>

## 2.4 Inredning i bostäder

### *Köksinredningar:*

- Vita släta luckor med greppslit.
- Bänkskivor i ljusgrå laminat.
- Stänkskivan består av en glasskiva med ljusgrå baksida.
- Kombinerad kyl/frys, induktionshäll, ugn och diskmaskin.
- Vitfärgad trestavig ekparkett på golv.
- Integrerad ljudenhet med uppkoppling via bluetooth

### *Badrumsinredningar:*

- Klinker i grå kulör på golv.
- Vitt blankt kakel på vägg.
- Kombinerad tvätt och torktumlare.

### *Golvbeläggningar i övriga rum:*

- Vitfärgad trestavig ekparkett.

## 2.5 Gemensamma anordningar med mera

2 stycken huskroppar med ett trapphus i vardera byggnad.

På gården finns en gemensam trädgård med loungehörna, planteringar med träd och buskar.

Behållare för hushållsavfall finns i separat hus på gården.

Cykelparkering finns under skärmtak på gården.

Gemensamt rullstolsförråd finns i hus 1.

## 2.6 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta

Byggnaderna är helt nya och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom den närmaste tiden. För att finansiera eventuella reparationer samt för framtida behov, görs en avsättning om 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde varje år.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kommer att lånefinansieras vilket då kan medföra en höjning av årsavgiften.

## 2.7 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

## 2.8 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2016-2018, har taxeringsvärdet uppskattats till 17 400 000 kronor varav byggnadsvärdet uppgår till 12 000 000 kr. Vid taxeringen har fastigheten beräknats som typkod 320 och värdeår 2016. På grund av att byggnaderna är nyproducerade, kommer enligt gällande regler bostadsdelen att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

## 3 TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under kvartal 1, 2017. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt från och med att denna plan blivit registrerad hos Bolagsverket.

## 4 ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet sker genom att föreningen förvärvar fastigheten genom ett s.k. transportköp från bolaget Suttung 1 AB som ägare av fastigheten Danderyd Suttung 5.

Produktionskostnad <sup>1</sup>	58 870 000 kr
Entreprenad	50 733 435 kr
Mark	8 136 565 kr

-----  
Summa 58 870 000 kr

Summan utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

## 5 KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt ovan är garanterad till 58 870 000 kr, i en garantiutfästelse utställd av SSM Bygg & Fastighets AB.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

## 6 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

<sup>1</sup> Produktionskostnaden inkluderar entreprenadkostnad, köpeskilling fastighet, pantbrevskostnad med mera. I produktionskostnaden ingår moms enligt gällande regler för produktion av bostäder och momspliktiga lokaler/garage.

## 7 FINANSIERINGSPLAN

### 7.1 Föreningens lån och aktiekapital

Beräknade nya lån 10 220 000 kr

Lånet avses att fördelas på 2 lika stora delar med en bindningstid på 3 till 5 år till en angiven genomsnittsränta om maximalt 2 %. Den genomsnittliga räntan om maximalt 2 % är garanterad i två år genom en garantiutfästelse utställd av SSM Bygg & Fastighets AB.

Vid tiden för upprättandet av föreningens ekonomiska plan skulle föreningens genomsnittsränta med ovanstående fördelning av lånen, enligt offert från Swedbank, bli ca 1,3 – 1,4 % år 1. Kredittiden för lånet är beräknat till 50 år.

Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev.

### 7.2 Insatser, upplåtelseavgifter

Medlemmarnas insatser vid förvärvet 48 650 000 kr

Finansiering anskaffningskostnad 58 870 000 kr

### 7.3 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera lånen med 1 % per år vilket år 1 blir 102 200 kronor.

## 8 FÖRENINGENS KOSTNADER/UTBETALNINGAR OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning om 0,5 %. Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Detta kommer inte att påverka föreningens likviditet.

### 8.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

<i>Kapital</i>	
Genomsnittsränta	2,00%
Lån	10 220 000 kr
Räntekostnad	204 400 kr
Amortering	102 200 kr
Summa kapital	306 600 kr
<i>Drift</i>	
Driftkostnader	235 000 kr
Fastighetsskatt, kommunal fastighetsavgift	- kr
Avsättning till reparationsfond	17 400 kr
Summa drift	252 400 kr
Total	559 000 kr

Planenlig avskrivning<sup>2</sup> 253 667 kr

Känslighetsanalys över föreningens kostnader enligt bilaga 1.

### 8.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Hysesintäkter lokaler	- kr
Hysesintäkter garageplatser	48 000 kr
Årsavgifter medlemmar	511 000 kr
Summa intäkter	559 000 kr

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, varmvatten, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgifter medlemmar" ovan.

<sup>2</sup> Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

## 9 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER MED MERA

Förteckning över lägenheter enligt bilaga 2.

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, varmvatten, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.

### 9.1 Nyckeltal

Insats per kvm	66 644 kr
Driftkostnad per kvm	243 kr
Årsavgift i snitt per kvm	700 kr

### 9.2 Bredband

Bostadsrättsföreningen tecknar ett avtal med Com Hem som leverantör av fiberanslutning till fastigheten och installation av bredbandsnät. Föreningen har för avsikt att låta de fria marksända kanalerna ingå i månadsavgiften. Kostnaden för bredbandsuppkopplingen med hastighet 1000/1000 (500-1000 Mbit / s) är 180 kronor per lägenhet och månad. Utöver det kan de boende teckna individuella avtal med leverantören för utökat kanalutbud på TV.

## 10 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift i samband med andrahandsuthyrning kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av årsavgifter och insatser.
- D. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

## *Intyg*

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Twin House org. nr 769617-1003 får härmed ge följande intyg.

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

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

*Stockholm 2016-06-07*

.....  
Ole Lien

.....  
Alf Larsson

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

Förteckning över handlingar som granskats:

Ekonomisk plan daterad med bilagor 2016-05-20

Stadgar och registreringsbevis

Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister

Beräkning av driftkostnader

Köpekontrakt 2015-11-15

Transportköpsintyg 2015-11-15 och 2015-12-22

Totalentreprenadkontrakt, fast pris 2015-12-23

Plan- och fasadritningar

Situationsplan

Bankoffert Swedbank 2016-05-02

Beräkning taxeringsvärde

Garanti och utfästelse avseende slutlig anskaffningskostnad, ev. osålda bostadsrätter och ränta 2015-11-18

