

Registrerad av Bolagsverket 2017-07-06

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Bällsta industripark

Org. nr. 769633-6390

EKONOMISK PLAN FÖR BRF BÄLLSTA INDUSTRIPARK

2017070508276

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	3
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6 Försäkringar	3
1.7 Taxeringsvärde	4
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	4
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	4
6. FINANSIERINGSPLAN	5
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	5
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	5
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	5
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgifter m.m.	6
8.1 Nyckeltal	6
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	7
10. INTYG	8

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BRF BÄLLSTA INDUSTRIPARK

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Bällsta industripark, org nr 769633-6390, som registrerats hos Bolagsverket den 3 januari 2017 och som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Till medlemmarna vilka ska bedriva mervärdeskattepliktig verksamhet, upplåtes bostadsrätt till lägenheter vilka uteslutande skall nyttjas för lokalanvändning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. 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.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning: Vallentuna Bällsta 2:1144 ("Fastigheten")
Adress: Fågelsångsvägen 6
kommun: Vallentuna
Upplåtelseform: Äganderätt
Markareal: 10.165 kvm

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Fågelsångens företagspark	2014-06-21 Laga kraft: 2004-07-19 Genomf.start: 2004-07-20 Genomf.slut: 2019-07-19	0115-P04/0621 2004-07-19 0115D

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

På fastigheten finns 3 stycken byggnader som inrymmer totalt 39 stycken verksamhetsradhus i 2 våningsplan och 3 stycken uppställningsplatser. Verksamhetsradhusen ska uteslutande nyttjas för lokalanvändning. Även taken planeras att upplåtas med bostadsrätt. På Fastigheten finns även 25 stycken parkeringsplatser.

Byggnadsår: 2017-2018
Stomme: Stål
Fasader: Sandwichelement, plåt
Bjälklag: Trä
Tak: Tätskikt för låglåttande tak
Fönster: Isolerfönster med aluminumkarm
Ventilation: FTX
Värme: Fjärrvärme, golvvärme
VA: Kommunalt vatten- och avloppssystem
Gårdsplan: Gårdsplanen runt byggnaden är belagd med asfalt och inhägnas med staket och förses med elektriska grindar.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

39 stycken lokaler i två plan, vikport, gångdörr och ståltrappa samt 3 stycken uppställningsplatser.

Lokal 75 kvm, 10 st	750 kvm
Lokal 110 kvm, 1 st	110 kvm
Lokal 160-165 kvm, 2 st	325 kvm
Lokal 140 kvm, 9 st	1.260 kvm
Lokal 150 kvm, 17 st	2.550 kvm
Uppställningsplats 1	530 kvm
Uppställningsplats 2	1.000 kvm
Uppställningsplats 3	690 kvm
Totalyta	7.215 kvm

Lokalernas inredning och grundutförande:

Entréplan:

Takbeklädnad	lackad plåt
Golvbeklädnad	betong, lackad plåt
Väggbeklädnad	lackad plåt
Belysning	lysrör
Trappa	stål

Övre plan:

Takbeklädnad	lackad plåt
Golvbeklädnad	spångolv
Väggbeklädnad	lackad plåt
Belysning	lysrör

1.4 Gemensamma anordningar mm

Uppvärmningen sker via fjärrvärme, i undercentralen sitter skåp med elmätare. Staket och elektriska grindar är även gemensamma samt oljeavskiljare. Fiber finns framdraget till samtliga lokaler. Föreningen har en lastmaskin som medlemmarna kan nyttja för t.ex. lastning och snöskottning. Fastigheten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Industribyggnaderna är helt nya och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan. Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF BÄLLSTA INDUSTRIPARK

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för fastighetstaxeringen år 2013-2018, har taxeringsvärdet uppskattats till totalt 28.718.000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten taxerats som industri med värdeår 2017.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lokalerna beräknas ske under kvartal 2 år 2018. Lokalerna avses att upplåtas med bostadsrätt fr o m att denna plan har blivit registrerad hos Bolagsverket.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen förvärvat aktierna i det bolag som ägde fastigheten Vallentuna Bällsta 2:1144. Bostadsrättsföreningen förvärvade sedan fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Produktionskostnad	96.480.000 kr
Inkl köpeskilling mark, aktier, entreprenad mm	
Dispositionsfond	100.000 kr
Summa	96.580.000 kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 96.580.000 kr i en garantiutfästelse från Park industrifastigheter AB (559060-6264). Park industrifastigheter AB garanterar även förvärvet av ev osålda lokaler. Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lokalerna. Den yttre reparationsfonden täcker underhåll och eventuella byggnadsarbeten.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

2017070508279

6. FINANSIERINGSPLAN

Föreningens lån

Beräknade lån	27.500.000 kr
Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev	
Upplåtelseavgifter	34.540.000 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	34.540.000 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	96.580.000 kr

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att årligen amortera sina lån med 2%.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser att använda en linjär avskrivning om 1%. Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond.

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnader	825.000 kr
Amortering	550.000 kr
Driftkostnader	547.260 kr
Administration, revision, styrarvode, försäkring	
Fastighetskötsel och löp underhåll	
Värme och vatten	
Fastighetsel	
Fastighetsskatt	143.590 kr
Avsättning till reparationsfond	125.000 kr
Summa	2.190.850 kr

* Bindningstiden för lånet avses att mixas till en genomsnittsränta om 3%
Kredittiden motsvarar lånets bindningstid.

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Hyra besöksparkeringsplatser 25 platser à 500 kr/mån	150.000 kr
Årsavgifter för värme och vatten	239.760 kr
Årsavgifter exkl värme o vatten	1.801.090 kr
Summa	2.190.850 kr

I årsavgiften ingår en beräknad fastighetsskatt. Slutlig fastighetsskatt fastställs när fastighetstaxering har skett.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF BÄLLSTA INDUSTRIPARK

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhet nr	Area m ²	Fördelnings-tal %, årsavgift exkl värme- och vattenkostnad	Fördelnings-tal %, värme- och vattenkostnad	Insats kr	Upplåtelse-avgift kr	Insats och upplåtelse-avgift kr	Årsavgift exkl värme och vattenkostn kr/år	Årsavgift exkl värme och vattenkostn kr/mån	Årsavgift värme och vattenkostnad kr/mån
1	150	2,4985%	3,0030%	922 500	922 500	1 845 000	45 000	3 750	600
2	140	2,3986%	2,8028%	922 500	922 500	1 845 000	43 200	3 600	560
3	150	2,4985%	3,0030%	847 500	847 500	1 695 000	45 000	3 750	600
4	140	2,3986%	2,8028%	872 500	872 500	1 745 000	43 200	3 600	560
5	150	2,4985%	3,0030%	822 500	822 500	1 645 000	45 000	3 750	600
6	140	2,3986%	2,8028%	872 500	872 500	1 745 000	43 200	3 600	560
7	150	2,4985%	3,0030%	822 500	822 500	1 645 000	45 000	3 750	600
8	140	2,3986%	2,8028%	872 500	872 500	1 745 000	43 200	3 600	560
9	150	2,4985%	3,0030%	822 500	822 500	1 645 000	45 000	3 750	600
10	140	2,3986%	2,8028%	872 500	872 500	1 745 000	43 200	3 600	560
11	150	2,4985%	3,0030%	822 500	822 500	1 645 000	45 000	3 750	600
12	140	2,3986%	2,8028%	872 500	872 500	1 745 000	43 200	3 600	560
13	165	2,6584%	3,3033%	847 500	847 500	1 695 000	47 880	3 990	660
14	160	2,5984%	3,2032%	922 500	922 500	1 845 000	46 800	3 900	640
15	150	2,4985%	3,0030%	812 500	812 500	1 625 000	45 000	3 750	600
16	140	2,3986%	2,8028%	872 500	872 500	1 745 000	43 200	3 600	560
17	150	2,4985%	3,0030%	822 500	822 500	1 645 000	45 000	3 750	600
18	140	2,3986%	2,8028%	872 500	872 500	1 745 000	43 200	3 600	560
19	150	2,4985%	3,0030%	822 500	822 500	1 645 000	45 000	3 750	600
20	140	2,3986%	2,8028%	897 500	897 500	1 795 000	43 200	3 600	560
21	150	2,4985%	3,0030%	997 500	997 500	1 995 000	45 000	3 750	600
22	150	2,4985%	3,0030%	997 500	997 500	1 995 000	45 000	3 750	600
23	150	2,4985%	3,0030%	997 500	997 500	1 995 000	45 000	3 750	600
24	150	2,4985%	3,0030%	997 500	997 500	1 995 000	45 000	3 750	600
25	150	2,4985%	3,0030%	947 500	947 500	1 895 000	45 000	3 750	600
26	150	2,4985%	3,0030%	947 500	947 500	1 895 000	45 000	3 750	600
27	150	2,4985%	3,0030%	947 500	947 500	1 895 000	45 000	3 750	600
28	150	2,4985%	3,0030%	947 500	947 500	1 895 000	45 000	3 750	600
29	110	2,1987%	2,2022%	672 500	672 500	1 345 000	39 600	3 300	440
30	75	1,7656%	1,5015%	672 500	672 500	1 345 000	31 800	2 650	300
31	75	1,7656%	1,5015%	597 500	597 500	1 195 000	31 800	2 650	300
32	75	1,7656%	1,5015%	597 500	597 500	1 195 000	31 800	2 650	300
33	75	1,7656%	1,5015%	597 500	597 500	1 195 000	31 800	2 650	300
34	75	1,7656%	1,5015%	597 500	597 500	1 195 000	31 800	2 650	300
35	75	1,7656%	1,5015%	597 500	597 500	1 195 000	31 800	2 650	300
36	75	1,7656%	1,5015%	612 500	612 500	1 225 000	31 800	2 650	300
37	75	1,7656%	1,5015%	612 500	612 500	1 225 000	31 800	2 650	300
38	75	1,7656%	1,5015%	622 500	622 500	1 245 000	31 800	2 650	300
39	75	1,7656%	1,5015%	622 500	622 500	1 245 000	31 800	2 650	300
40*	530	2,5851%		697 500	697 500	1 395 000	46 560	3 880	
41*	1000	4,8771%		1 247 500	1 247 500	2 495 000	87 840	7 320	
42*	690	3,3646%		797 500	797 500	1 595 000	60 600	5 050	
	7 215	100,00%	100,00%	34 540 000	34 540 000	69 080 000	1 801 090	150 091	19 980

* Bostadsrättslägenheterna med nummer 40, 41 och 42 är uppställningsplatser.

Varje lokal har egna mätare för el och därmed eget elabonnemang och varje lokal måste själv teckna lokalförsäkring. På årsavgiften tillkommer mervärdesskatt.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF BÄLLSTA INDUSTRIPARK

8.1 Nyckeltal

Insats och upplåtelseavgift	9.574 kr/kvm
Driftkostnad exkl vatten och värme	43 kr/kvm
Årsavgift exkl värme och vatten	250 kr/kvm

2017070508282

EKONOMISK PLAN FÖR BRF BÄLLSTA INDUSTRIPARK

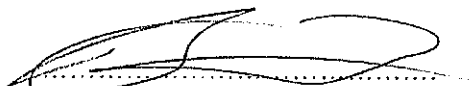
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift 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 lokalen av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning, varför vissa mindre förändringar av lokalernas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 7 % och för mindre avvikelser än 7 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid fördelning av vinst, föreningens upplösning eller likvidation.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänförs till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

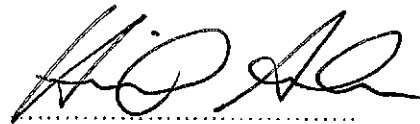
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Vallentuna 2017-06-22

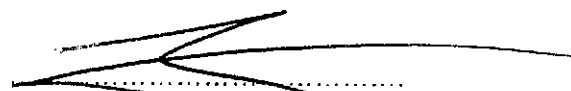
Bostadsrättsföreningen Bällsta industripark



Björn Isaksson



Henrik Andersson



Johan Styf Gunneflo

BILAGA 1 PROGNOIS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kapitalkostnader (kr)											
Räntor	825 000	808 500	792 000	775 500	759 000	742 500	726 000	709 500	693 000	676 500	660 000
Drifffkostnader											
Drifffkostnader	547 260	558 205	569 369	580 757	592 372	604 219	616 304	628 630	641 202	654 026	667 107
Övriga kostnader											
Fastighetsskatt/kommunal avgift	143 590	146 462	149 391	152 379	155 426	158 535	161 706	164 940	168 239	171 603	175 035
Amorteringar/Avsättningar											
Amortering underhåll (reparationsfondering)	125 000	127 500	130 050	132 651	135 304	138 010	140 770	143 586	146 457	149 387	152 374
Amortering	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000
Intäkter											
Årsavgifter värme och vatten	239 760	244 555	249 446	254 435	259 524	264 714	270 009	275 409	280 917	286 535	292 266
Hyra parkeringsplatser	150 000	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	168 924	172 303	175 749	179 264	182 849
Årsavgift	1 801 090	1 793 112	1 785 304	1 777 670	1 770 214	1 762 938	1 755 847	1 748 943	1 742 232	1 735 717	1 729 401
Avskrivningar											
Linjär avskrivning *	476 400	476 400	476 400	476 400	476 400	476 400	476 400	476 400	476 400	476 400	476 400

*I kalkylen görs en linjär avskrivning om 1%. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, amortering, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Amortering och avsättning till underhåll uppgår enligt planen år 1 till 675.000 kr, vilket överstiger angiven avskrivning. Skulle däremot avskrivningarna överstiga avsättning till underhåll och amortering kommer föreningen att redovisa ett årligt underskott. Detta påverkar dock inte föreningens likviditet.

Prognosförutsättningar

Ränteläntagande	3,00%										
Inflationsanlagande	2,0%										
Taxeringsvärde	28 718 000	29 292 360	29 878 207	30 475 771	31 085 287	31 706 993	32 341 132	32 987 955	33 647 714	34 320 668	35 007 082
Föreningslån	27 500 000	26 950 000	26 400 000	25 850 000	25 300 000	24 750 000	24 200 000	23 650 000	23 100 000	22 550 000	22 000 000

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

KÄNSLIGHETSANALYS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå											
Årsavgift enligt ovanstående prognos	1 801 090	1 793 112	1 785 304	1 777 670	1 770 214	1 762 938	1 755 847	1 748 943	1 742 232	1 735 717	1 729 401
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntenivå +1%	1 801 090	2 062 612	2 049 304	2 036 170	2 023 214	2 010 438	1 997 847	1 985 443	1 973 232	1 961 217	1 949 401
2. Dagens räntenivå - 1%	1 801 090	1 523 612	1 521 304	1 519 170	1 517 214	1 515 438	1 513 847	1 512 443	1 511 232	1 510 217	1 509 401
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	1 801 090	1 797 373	1 794 039	1 791 100	1 788 588	1 786 455	1 784 774	1 783 537	1 782 758	1 782 451	1 782 629
2. Dagens inflationsnivå -1%	1 801 090	1 788 851	1 776 654	1 764 501	1 752 391	1 740 325	1 728 303	1 716 326	1 704 394	1 692 508	1 680 668

Intyg

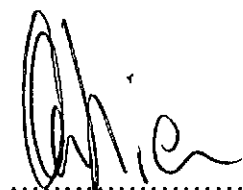
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Bällsta Industripark, org. nr 769633-6390 daterad 2017-06-22, får härmed ge följande intyg.

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

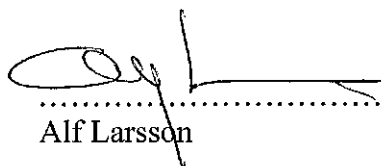
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

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 2017-06-29



Ole Lien



Alf Larsson

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

Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:

Stadgar och registreringsbevis
 Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
 Plan- och fasadritningar samt situationsplan
 Beräkning taxeringsvärde
 Bankoffert Handelsbanken 2017-06-15
 Aktieöverlåtelseöverlåtelseavtal med bilagor 2017-03-28
 Köpebrev 2017-03-28
 Entreprenadkontrakt, Fast pris
 Garanti och utfästelse avseende slutlig anskaffningskostnad och ev. osålda bostadsrätter 2017-06-22
 Startbesked 2017-05-24
 Specifikation anskaffningskostnad och driftskostnader