

Bolagsverket
2018-07-09

2018070907375

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Jordbropark II

Org. nr. 769633-6374

Registrerades av Bolagsverket 2018-07-11

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JORDBROPARK II

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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JORDBROPARK II

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Jordbropark II, org nr 769633-6374, 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: Haninge Åby 1:220
Adress: Rörvägen 28
Församling: Västerhaninge
Kommun: Haninge
Upplåtelseform: Äganderätt
Bostadsrättsform: Enligt rådande praxis anses föreningen vara ett privatbostadsföretag
Markareal: 6.000 kvm

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Jordbro företagspark, Del av åby 1:141	2014-10-18 Laga kraft: 2004-11-18 Genomf.start: 2004-11-19 Genomf.slut: 2009-11-18	0136-P04/1018 0136-D-164

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

15 stycken verksamhetsradhus i 2 våningsplan med totalt 15 stycken bostadsrättslägenheter. Verksamhetsradhusen ska uteslutande nyttjas för lokalanvändning. Föreningen har även för avsikt att upplåta taken med bostadsrätt.

Byggnadsår: 2017
Stomme: Stål
Fasader: Sandwichelement, plåt
Bjälklag: Trä. Betong för de två största lokalerna.
Tak: Tätskikt för låglåttande tak
Fönster: Isolerrfönster med aluminiumkarm.
Ventilation: FTX
Värme: Bergvärme, golvvärme
VA: Kommunalt vatten- och avloppssystem
Gårdsplan: Gårdsplanen runt byggnaden är belagd med asfalt

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

15 stycken lokaler i två plan med port, gångdörr och ståltrappa:

Lokal, 6 st à 258 kvm	1.548 kvm
Lokal, 7 st à 280 kvm	1.820 kvm
Lokal, 1 st à 1.570 kvm	1.570 kvm
Lokal, 1 st à 1.660 kvm	1.660 kvm
Totalyta	6.598 kvm

Lokalernas inredning och grundutförande:

Entréplan:

Takbeklädnad	lackad plåt
Golvbeklädnad	betong
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 bergvärme, 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 snöröjning.
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.

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras, inkluderande en styrelseförsäkring.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JORDBROPARK II

2018070907379

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för fastighetstaxeringen år 2013-2018, har taxeringsvärdet uppskattats till totalt 37.600.000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten taxerats som industri med värdeår 2018.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lokalerna beräknas ske under kvartal 3 år 2018. Lokalerna avses att upplåtas med bostadsrätt fr o m att denna plan har blivit registrerad hos Bolagsverket.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet har skett genom att föreningen förvärvat aktierna i det bolag som ägde fastigheten Haninge Åby 1:220. Bostadsrättsföreningen förvärvade sedan fastigheten genom en interntransaktion 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.

Köpeskilling fastighet* och aktier	37.773.805 kr
Entreprenad** och byggherrekostnader	44.591.195 kr
Summa Uppförandekostnad	82.365.000 kr
Dispositionsfond	100.000 kr
Summa att finansiera	82.465.000 kr

* varav det skattemässiga värdet är 2.713.025 kr

** entreprenadform: totalentreprenad

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 82.465.000 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.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JORDBROPARK II

6. FINANSIERINGSPLAN

Föreningens lån

Beräknade lån	32.500.000 kr
Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev	
Upplåtelseavgifter	24.982.500 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	24.982.500 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	82.465.000 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 regelverket K3 (BFNAR 2012:1).

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnader	812.500 kr
Amortering	650.000 kr
Driftkostnader	435.489 kr
Administration, revision, styrrvode, försäkring	
Fastighetskötsel och löp underhåll	
Värme och vatten	
Fastighetsel	
Fastighetsskatt	188.000 kr
Avsättning till reparationsfond	115.000 kr
Summa	2.200.989 kr

* Bindningstiden för lånet avses att mixas till en genomsnittsränta om 2,5%

Kreditliden motsvarar lånets bindningstid

** Uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter för värme och vatten	210.780 kr
Årsavgifter exkl värme o vatten	1.990.209 kr
Summa	2.200.989 kr

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

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JORDBROPARK II

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhet nr	Area m ²	Fördeiningstal %, årsavgift exkl värme- och vattenkostnad	Insats kr	Upplåtelseavgift kr	Insats och upplåtelseavgift kr	Årsavgift exkl värme och vattenkostn kr	Årsavgift exkl värme och vattenkostn kr/mån
1	258	3,8105%	1 097 500	1 097 500	2 195 000	75 837	6 320
2	258	3,8105%	997 500	997 500	1 995 000	75 837	6 320
3	1570	18,6580%	4 640 000	4 640 000	9 280 000	371 294	30 941
5	258	3,8105%	997 500	997 500	1 995 000	75 837	6 320
6	258	3,8105%	997 500	997 500	1 995 000	75 837	6 320
7	258	3,8105%	997 500	997 500	1 995 000	75 837	6 320
8	258	3,8105%	1 097 500	1 097 500	2 195 000	75 837	6 320
9	260	3,8226%	897 500	897 500	1 795 000	76 077	6 340
10	260	3,8226%	897 500	897 500	1 795 000	76 077	6 340
11	260	3,8226%	897 500	897 500	1 795 000	76 077	6 340
12	1660	31,7230%	7 875 000	7 875 000	15 750 000	631 354	52 613
23	260	3,8226%	897 500	897 500	1 795 000	76 077	6 340
24	260	3,8226%	897 500	897 500	1 795 000	76 077	6 340
25	260	3,8226%	897 500	897 500	1 795 000	76 077	6 340
26	260	3,8226%	897 500	897 500	1 795 000	76 077	6 340
	6 598	100,00%	24 982 500	24 982 500	49 965 000	1 990 209	165 851

Värme- och vattenkostnad tillkommer med en schablonavgift om 695 kr/månad för alla lokaler förutom lokal 3 som får en schablonavgift om 2.780 kr/månad och lokal 12 som får en schablonavgift om 5.750 kr/månad. Föreningen kan välja att fakturera efter den faktiska förbrukningen eller per ytenhet. Varje lokal har egen mätare för el och därmed eget elabonnemang. Varje lokal måste själv teckna lokalförsäkring. På årsavgiften tillkommer mervärdesskatt.

8.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad, per m ²	12.498 kr
Insats och upplåtelseavgift, per m ²	7.573 kr
Belåning, per m ²	4.926 kr
Driftkostnad exkl värme och vatten, per m ²	34 kr
Årsavgift exkl värme och vatten, per m ²	302 kr
Amortering, per m ²	99 kr
Avskrivning, per m ²	53 kr
Reparationsfondering, per m ²	17 kr
Kassaflöde, per m ²	0 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JORDBROPARK II

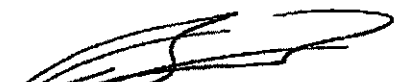
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

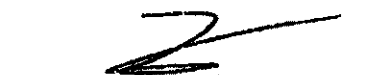
- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs 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 5 % och för mindre avvikelser än 5 %, 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., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.
- F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:814) 4 kap 2 §.

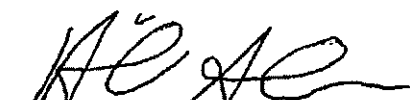
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Haninge 2018-06-27

Bostadsrättsföreningen Jordbropark II


Björn Isaksson


Johan Styf Gunneflo


Henrik Andersson

BILAGA 1 PROGROS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (nr)												
Räntor	812 500	786 250	780 000	763 750	747 500	731 250	715 000	698 750	682 500	666 250	650 000	568 750
Driftkostnader												
Driftkostnader	435 488	444 199	453 053	462 144	471 387	480 815	490 431	500 240	510 245	520 450	530 858	588 111
Övriga kostnader												
Fastighetskatt/kommunal avgift	188 000	181 780	185 585	196 507	203 497	207 587	211 719	215 963	220 272	224 677	228 171	253 023
Amorteringar/Åvskrivningar												
Ansättning underhåll (reparationsfondering)	115 000	117 300	119 846	122 039	124 480	126 969	129 509	132 098	134 741	137 436	140 184	154 775
Amortering	650 000	650 000	650 000	650 000	650 000	650 000	650 000	650 000	650 000	650 000	650 000	650 000
Intäkter												
Ansavgift för värme och vatten	210 780	214 998	219 266	223 881	228 155	232 718	237 373	242 120	246 982	251 902	256 940	283 882
Ansavgift	1 990 209	1 984 513	1 978 028	1 973 759	1 968 708	1 963 883	1 959 286	1 954 922	1 950 795	1 946 911	1 943 274	1 928 977
Åvskrivningar												
Linjär avskrivning *	350 207	350 207	350 207	350 207	350 207	350 207	350 207	350 207	350 207	350 207	350 207	107 849
* Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, amortering, låneräntor samt avskrivning till yttre underhållsfond. Amortering och avskrivning till underhåll uppstår enligt planen år 1 till 765 000 kr vilket överstiger angiven avskrivning. Skulle däremot avskrivningarna överstiga avskrivning till underhåll och amortering kommer föreningen att redovisa ett årligt understött. Detta påverkar dock inte föreningens likviditet												
Prognosförutsättningar												
Räntesattningsgrad	2,50%											
Inflationssattningsgrad	2,0%											
Taxeringsvärde	37 600 000	38 352 000	39 119 040	39 901 421	40 698 448	41 513 438	42 343 707	43 190 581	44 054 393	44 935 481	45 834 190	50 804 860
Föreningsskatt	32 500 000	31 850 000	31 200 000	30 550 000	29 900 000	29 250 000	28 600 000	27 950 000	27 300 000	26 650 000	26 000 000	22 750 000
Fastighetslän förvaras under löpande prognos och nedanstående 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	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntnivå												
Årsavgift enligt ovanstående prognos	1 990 209	1 984 513	1 978 028	1 973 759	1 968 708	1 963 883	1 959 286	1 954 922	1 950 795	1 946 911	1 943 274	800 715
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntnivå +1%	1 990 208	2 303 013	2 201 028	2 276 259	2 287 708	2 256 383	2 245 286	2 234 422	2 223 795	2 213 411	2 203 274	1 028 215
2. Dagens räntnivå - 1%	1 990 209	1 686 013	1 667 028	1 668 259	1 669 708	1 671 383	1 673 286	1 675 422	1 677 785	1 680 411	1 683 274	1 701 477
Dagens räntnivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	1 990 209	1 988 790	1 988 846	1 990 382	1 991 441	1 993 009	1 995 112	1 997 766	2 000 886	2 004 781	2 009 197	2 058 538
2. Dagens inflationsnivå -1%	1 990 209	1 879 236	1 968 316	1 957 449	1 949 636	1 935 877	1 925 174	1 914 525	1 903 933	1 893 388	1 882 919	1 831 404

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Jordbropark II*, organisationsnummer 769633-6374, daterad 2018-06-27 och lämnar följande intyg

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

Stockholm 2018-07-02


 Claes Mörk
 Jur.kand.


 Alf Larsson
 Byggnadsing.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående planer och är ansvarsförsäkrade.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
 Stadgar
 Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
 Beräkning av taxeringsvärde
 Ritningar, plan-och fasad
 Situationsplan
 Aktieöverlåtelseavtal med bilagor, 2017-03-28
 Köpebrev, 2017-03-28
 Entreprenadkontrakt, fast pris 2017-09-05
 Finansieringsoffert Handelsbanken, 2017-06-13
 Garanti och utfästelse Park Industriefastigheter AB, 2017-09-25
 Specifikation anskaffningskostnad
 Beviljat bygglov 2017-06-13