

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Laxton i Nacka

769628-8799

Nacka kommun

Stockholm 2016- 11 - 08

Bostadsrättsföreningen Laxton i Nacka


Styrelsen begär härmed att den ekonomiska planen registreras.



Hans Svedberg



Conny Molinder



Johan Varland



Innehållsförteckning		Sid
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	4
4.	Finansieringsplan	4
5.	Beräkning av föreningens årliga kostnader	5
6.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	6
7.	Lägenhetsförteckning	7
8.	Nyckeltal	8
9.	Ekonomisk prognos	8
10.	Känslighetsanalys	9
11.	Särskilda förhållanden	10

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Laxton i Nacka, org nr 769628-8799, nedan föreningen, registrerades hos Bolagsverket den 9 oktober 2014. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter samt i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler och garageplatser.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Laxton Fastighets AB /556974-9467/ som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Nacka Tollare 1:429. Därefter har 1/1000 del av fastigheten överlåtits externt och parterna har ingått en klyvningsöverenskommelse. Föreningen är lagfaren ägare till den nybildade fastigheten Nacka Tollare 1:476. På fastigheten har föreningen uppfört 10 stycken lägenheter såsom radhus vilka upplåts med bostadsrätt.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket vilket beräknas ske under november månad 2016. Inflyttning beräknas ske fr o m november månad 2016.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Nacka Tollare 1:476
Adress:	Tollarevägen 59-77
Fastighetens areal:	3 880 kvm
Bostadsarea (BOA):	1 495 kvm
Antal bostadslägenheter:	10 st
Antal p-platser:	12 st
Byggnadsår:	2016
Husets utformning:	3 plan/radhus + takterrass

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Lekplats och naturtomt inom fastigheten Nacka Tollare 1:477 som innehas av Brf Lord Lambourne kommer att nyttjas samfällt av Brf Laxton i Nacka och Brf Lord Lambourne vilket kommer att regleras genom nyttjanderättsavtal.

Brf Laxtons fastighet kommer erhålla servitut för förråd och dagvattenledning inom Brf Lord Lambournes fastighet Nacka Tollare 1:477.

Byggnader:

Grundläggning:	Platta på mark.
Antal våningar:	Radhus i tre plan
Stomme:	Bärande trästomme.
Fasad:	Trä.
Bjälklag:	Trä.
Takbjälklag:	Trä.
Yttertak:	Terrassbjälklag.

Terrasser/uteplats:	Privat terrass på resp. bostadsrätts tak samt uteplats på mark.
Fönster:	3-glas fönster med profiler i metall/trä.
Portar/dörrar:	Säkerhetsdörrar.
Gemensamma anordningar:	
Sophantering:	En sopkåsan vid parkeringen.
Tvättstuga:	Saknas. Tvättmaskin i respektive lägenhet.
Lägenhetsförråd:	Inom egen bostad och i Brf Lord Lambourne.
Teknikutrymmen:	Inom den egna bostaden.
Installationer:	
Vatten/avlopp:	Till och från komunens nät, undercentral samt gemensam spillvattenpump.
Uppvärmning/ventilation:	Bergvärmepump med FTX. Elpatron för spetsvärme.
TV/tele/bredband:	Fibernät.
Lägenhetsbeskrivning:	
Entréutrymme/hall:	Terazzoklinkerbelagt golv, målade väggar och tak.
Kök:	Parkettgolv. Kyl/frys, ugn, fläkt och spishäll.
Badrum:	WC, handfat och badkar eller dusch. Kakel på väggar och klinker på golv.
Vardagsrum:	Parkettgolv, målade väggar och tak.
Övriga rum:	Parkettgolv, målade väggar och tak.

Underhållsbehov:

Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov utöver löpande underhåll inte beräknas föreligga under år 1-11.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad.

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Slutlig anskaffningskostnad innefattande bl.a. entreprenadkostnad inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastighet, konsultkostnader samt stämpelavgifter. 2)	104 800 000 kr
--	----------------

Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	104 800 000 kr
--	-----------------------

2) Av anskaffningskostnaden avser 810 000 kronor inklusive merväreskatt markarbeten som utförs under våren 2017.

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån	14 800 000 kr
Insatser	87 000 000 kr
Upplåtelseavgifter	3 000 000 kr
Summa finansiering	104 800 000 kr

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**Kapitalkostnad och amortering**

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån antagandet att det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med samma bindningstid. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	4 800 000	1 år	1,30%	62 400 kr
Lån 2	5 000 000	1 år	1,30%	65 000 kr
Lån 3	5 000 000	1 år	1,30%	65 000 kr
Summa	14 800 000			192 400 kr

Räntekostnad, år 1 192 400 kr

Amorteringsfria lån upptas

Summa beräknad kapitalkostnad och amortering 192 400 kr

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning: 60 000 000 kr
 Avskrivningsbelopp: 600 000 kr

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll.

Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftskostnader

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Fastighetsel	30 000 kr
Värme	80 000 kr
Varmvatten	45 000 kr
Vatten och avlopp	70 000 kr
Renhållning och sopor	23 500 kr
Försäkringspremier	18 100 kr
Ekonomisk förvaltning	30 000 kr
Fastighetsskötsel/förvaltning	27 000 kr
Snöröjning	12 000 kr
Revision	20 000 kr
Arvode styrelse	15 000 kr
Löpande underhåll/administrationsavgifter	29 000 kr

Summa driftskostnader 399 600 kr

Kostnaderna varierar mellan hushåll beroende av förbrukning, val av bolag för leveranser samt tjänsternas omfattning.	
Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör avseende:	Uppskattad kostnad/månad
-Hushållsel	ca 700 kr
- Hemförsäkring	ca 220 kr
-TV/Bredband/Telefoni	ca 300-500 kr

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställs men har beräknats enligt följande:

- Beräkna Taxeringsvärde - Småhus 2015 - 2017:	31 840 000 kr
varav mark bostäder	14 500 000 kr
varav byggnad bostäder	17 340 000 kr
varav mark lokal	0 kr
varav byggnad lokal	0 kr

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt **0 kr**

Fondavsättning

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska enligt föreningens stadgar årligen ske enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde, dock kan föreningen för de tre första verksamhetsår göra avsättning enligt ekonomisk plan. Styrelsen avser att avsätta 30 000 kr/år till yttre fond.

Summa fondavsättning, år 1 **30 000 kr**

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER **622 000 kr**

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgift bostäder 622 000 kr

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER **622 000 kr**

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

I nedan lägenhetsförteckning redovisas bland annat lägenhetsarea, andelstal årsavgift, insats, upplåtelseavgift och årsavgift. Insats och upplåtelseavgift har åsatts med hänsyn till standard, utrustning

Löpnr	Lägenhets- nummer	Area 1)	Utform- ning antal rum	Andelstal årsavgift	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats + upplåtelse- avg	Årsavgift
V1	V1	140	5	9,365%	8 550 000	300 000	8 850 000	58 247 kr
V2	V2	140	5	9,365%	8 350 000	300 000	8 650 000	58 247 kr
V3	V3	140	5	9,365%	8 300 000	300 000	8 600 000	58 247 kr
V4	V4	140	5	9,365%	8 250 000	300 000	8 550 000	58 247 kr
V5	V5	140	5	9,365%	8 450 000	300 000	8 750 000	58 247 kr
S1	S1	159	6	10,635%	9 200 000	300 000	9 500 000	66 153 kr
S2	S2	159	6	10,635%	8 900 000	300 000	9 200 000	66 153 kr
S3	S3	159	6	10,635%	8 900 000	300 000	9 200 000	66 153 kr
S4	S4	159	6	10,635%	8 900 000	300 000	9 200 000	66 153 kr
S5	S5	159	6	10,635%	9 200 000	300 000	9 500 000	66 153 kr
0	0	1495	0	100,000%	87 000 000	3 000 000	90 000 000	622 000

Hus 3 - Verandan

Hus 4 - Spaljén

1) Area avrundad till heiltal

8. NYCKELTAL (genomsnitt per kvm BOA)

Anskaffningskostnad per kvm	70 100 kr
Belåning per kvm år 1	9 900 kr
Insats/upplåtelseavgift per kvm	60 201 kr
Driftskostnader per kvm år 1	267 kr
Årsavgift per kvm år 1	416 kr

9. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
FÖRENINGENS IN- OCH UTbetalNINGAR							
Inbetalningar							
Årsavgifter ¹	622 000	630 592	639 356	796 295	803 489	810 865	850 612
Summa inbetalningar	622 000	630 592	639 356	796 295	803 489	810 865	850 612
Utbetalningar							
Ränta	192 400	192 400	192 400	192 400	190 476	188 552	178 932
Amortering ²	0	0	0	148 000	148 000	148 000	148 000
Driftskostnader	399 600	407 592	415 744	424 059	432 540	441 191	487 110
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa utbetalningar	592 000	599 992	608 144	764 459	771 016	777 743	814 042
Fond för yttre underhåll/kassa	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570
Saldo	0	0	0	0	0	0	0
1) Erforderlig årsavgiftsnivå för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll.							
2) Föreningens lån är amorteringsfria under tre år.							

FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER							
Intäkter							
Årsavgifter	622 000	630 592	639 356	796 295	803 489	810 865	850 612
Summa intäkter	622 000	630 592	639 356	796 295	803 489	810 865	850 612
Kostnader							
Ränta	192 400	192 400	192 400	192 400	190 476	188 552	178 932
Avskrivningar	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000
Driftskostnader	399 600	407 592	415 744	424 059	432 540	441 191	487 110
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	1 192 000	1 199 992	1 208 144	1 216 459	1 223 016	1 229 743	1 266 042
Beräknat resultat⁴	-570 000	-569 400	-568 788	-420 164	-419 527	-418 878	-415 430
4) Resultat för det fall summan av amortering och avsättning till fond för yttre underhåll understiger avskrivningar och föreningen ej täcker mellanskillnaden genom årsavgiftsuttag.							

FÖRENINGENS ÅRSavgiftsuttag							
Erforderlig nivå på årsavgifter för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll							
Årsavgifter, totalt	622 000	630 592	639 356	796 295	803 489	810 865	850 612
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	416	422	428	533	537	542	569
Erforderlig nivå på årsavgifter för täckande av föreningens kostnader (inklusive avskrivningar)							
Årsavgifter, totalt	1 192 000	1 199 992	1 208 144	1 216 459	1 223 016	1 229 743	1 266 042
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	797	803	808	814	818	823	847

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Räntesats (genomsnitt)	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	1 495	1 495	1 495	1 495	1 495	1 495	1 495

10. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Enligt ekonomisk prognos							
Årsavgift, totalt	622 000	630 592	639 356	796 295	803 489	810 865	850 612
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	416	422	428	533	537	542	569
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 %							
Årsavgift, totalt	770 000	778 592	787 356	944 295	950 009	955 905	988 252
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	515	521	527	632	635	639	661
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 2 %							
Årsavgift, totalt	918 000	926 592	935 356	1 092 295	1 096 529	1 100 945	1 125 892
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	614	620	626	731	733	736	753
Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 1 %							
Årsavgift, totalt	622 000	634 888	648 163	809 836	821 995	834 576	904 278
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	416	425	434	542	550	558	605
Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 2 %							
Årsavgift, totalt	622 000	639 184	657 055	823 642	841 047	859 226	962 845
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	416	428	440	551	563	575	644

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN**Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser**

1. Bostadsrättshavaren ska betala insats. Föreningens verksamhet finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning, TV/tele/data-tjänster och konsumtionsvatten kan beräknas efter andelstal, förbrukning, area eller per lägenhet och utdebiteras alternativt faktureras direkt från leverantör till bostadsrättsinnehavaren.
2. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska årligen ske enligt antagen underhållsplan alternativ med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. För föreningens tre första verksamhetsår görs avsättning enligt ekonomisk plan. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnad, kan avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.



INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förevarande ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Laxton i Nacka, org.nummer 769628-8799, 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.

Som underlag för bedömningen av planen har handlingar genomgått enligt bilagda förteckning.

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 2016-11-11



Sören Birkeland

Stockholm 2016-11-11



Joakim Grönwall

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg enligt bostadsrättslagen angående ekonomiska planer och kostnads kalkyler för bostadsrättsföreningar.

Bilaga till intyg i ekonomisk plan för Brf Laxton i Nacka 2, org nr 769628-8799

Vid intygsgivningen av den ekonomiska planen för ovanstående bostadsrättsförening har följande handlingar varit tillgängliga:

1. Registreringsbevis, 2016-10-12
2. Stadgar, 2014-10-09
3. Fastighetsdatautdrag för fastigheten Nacka Tollare 1:476, 2016-10-10
4. Strukturskiss transaktionsförfarandet avseende överlåtelse av fastigheten Nacka Tollare 1:476, odaterad till Brf Laxton i Nacka, odaterad
5. Köpekontrakt, överlåtelse av fastigh. Nacka Tollare 1:476 till Laxton Fastighets AB, 2014-06-24
6. Köpebrev, överlåtelse av fastigh. Nacka Tollare 1:476 till Laxton Fastighets AB, 2014-09-01
7. Avtal, transportöverlåtelse av fastigh. Nacka Tollare 1:476 till Brf Laxton i Nacka, 2014-10-13
8. Aktieöverlåtelseavtal, 2014-10-10
9. Tillägg till aktieöverlåtelseavtal, 2016-11-07
10. Revers avseende aktielikvid, 2016-11-07
11. Tillägg till revers avseende aktielikviden, 2016-10-24
12. Projektkalkyl med bilaga spec. utvecklingskostnader, räntekostnader, pantbrev och stämpelskatt, odaterad
13. Entreprenadavtal, 2015-12-17
14. Bygglovshandlingar, 2015-10-15
15. Relationshandlingar, 2016-10-18 och 2016-02-08
16. Intyg avseende ätor, 2016-11-07
17. Överlåtelse av lagfartsandel i fastigheten, 2016-03-07
18. Överenskommelse och ansökan om klyvning av fastigheten, 2016-03-07
19. Lantmäteriets förrättningshandlingar avseende klyvning av fastigheten, 2016-07-05
20. Försäkringsbrev avseende fullgörandeförsäkring, 2015-12-17
21. Finansieringsoffert, 2016-10-10
22. Teknisk beskrivning av byggnationen, 2016-10-05
23. Beräkning värmekostnad, 2016-10-24
24. Energirapport från FacilConsult, 2015-12-15
25. Beräkning av taxeringsvärde för småhus om 140 kvm respektive 159 kvm, 2016-11-08
26. Protokoll avseende godkänd slutbesiktning, 2016-11-04
27. Årsredovisning Lundbytorp Fastighets AB för 2015
28. Årsredovisning Tobin Properties AB för 2015
29. Avtal avseende osålda lägenheter, 2016-10-24
30. Avtal avseende drift, 2016-10-24
31. Intyg ätor, 2016-11-07
32. Garanti avseende kostnader för markarbeten, 2016-10-24
33. Trepartsavtal Q-gruppen, Tobin Properties AB och Brf Laxton avseende slutliga kostnader för entreprenad, 2016-11-10
34. Interimistiskt slutbesked 2016-10-26

