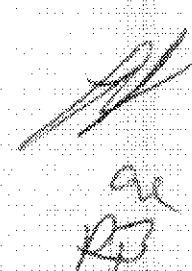


EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VILLA LÖVET
Org nr: 769630-9124

W
ae
AB

Denna Ekonomiska Plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid
A: Allmänna förutsättningar	3
B: Beskrivning av fastigheten	4-5
C: Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D: Finansieringsplan	6
E: Beräkning av föreningens årliga kostnader	7
F: Beräkning av föreningens årliga intäkter & Nyckeltal	8
G: Särskilda förhållanden	9
H: Ekonomisk prognos & Känslighetsanalys	10
I: Underhållsplan	11
J: Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	12



A: ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Villa Lövet, som registrerades hos bolagsverket 2015-10-09 med organisationsnummer 769630-9124, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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 fastighetsförvärvet mm på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på bedömningar vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Bostadsupplåtelse samt inflytt beräknas ske under hösten 2017. Byggstart skedde hösten 2016 och entreprenaden förväntas vara avslutad under augusti månad 2017. Bostadsrättsföreningen har köpt intilliggande fastigheten Lövbacken 7 (Ella Park 4:3) i juli 2017. Bostadsrättsföreningen kommer under augusti 2017 ansöka om ett identiskt bygglov för ett tvåbostadshus samt ett attefallshus. Beräknad byggstart under hösten 2017 med inflytt våren 2018.

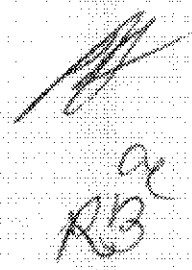
Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheterna genom köp av samliga aktier i Tomtutveckling Lövet AB, org nr: 559054-0687. Säljare av aktierna är Sekvoja Projekt 1 AB, org nr: 559054-0695 och Brisano AB, org nr: 556700-1705. Bostadsrättsföreningen har även köpt aktierna i Tomtutveckling JA 1 AB, org nr: 559109-4346. Säljare av aktierna är Sekvoja projekt 2 AB, org nr: 559109-4353 samt Brisano AB, org nr: 556700-1705.

Efter att bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheterna av aktiebolaget, aktiebolaget skall likvideras. Förvärvet sker till underpris med stöd av inkomstskattelagen 23 kap, RÅ 2003 ref 61 samt Regeringsrättens dom i mål nr 1111-05 av den 3 maj 2006. Säljarna garanterar att bostadsrättsföreningen går skadeslös i förhållande till ett sedvanligt fastighetsköp om förvärvet skulle leda till ej avsedda skattemässiga konsekvenser.

Köpeskillingen för aktierna kommer att justeras av säljaren, Sekvoja Projekt 1 AB, Sekvoja Projekt 2 AB samt Brisano AB i den mån entreprenaden och/eller finansiella kostnader avviker från de belopp som anges i denna ekonomiska plan. Bostadsrättsföreningens kostnad för förvärvet kan därmed betraktas som slutligt känd.

Bostadsrätterna upplåts för bostadsändamål. I övrigt så kommer fastigheterna att underhållas löpande.

Föreningen består av 4 fastigheter och respektive fastighet kommer att bebyggas med 1 tvåbostadshus samt 1 Attefallshus. Bostadsrättsföreningen kommer att innehålla totalt sett 12 bostadsrättslägenheter.

Handwritten signature and initials, possibly 'RBE', in the bottom right corner of the page.

B: BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastigheterna heter Ella Park 6:28, 6:46, 6:47, 4:3 i Täby kommun och omfattas av följande servitut; Villa, Kraftledning, Väg samt Utrymme. Fastigheterna ingår även i GA 15 och GA 20.

Ella Park 6:28, 6:46, 6:47, 4:3

Adress:

Lövbacken 8, 8A, 8B, 7

Tomternas totala area:

3818 m²

Totalarea:

Ca 1312 m² varav
Bruksarea bostäder ca 1280 m²

Byggår:

2016/17/18

Till varje bostad om ca 145 m² tillhör 1 p-plats och ett kallförråd om ca 4 m².
Attefallshusen har varsin p-plats men ej kallförråd. Ingen avgift utgår för p-platserna.

KORTFATTAD TEKNISK BESKRIVNING:

Hustyp, antal plan:

Tvåbostadshus i 2 plan

Grundläggning:

Platsgjuten

Ytterväggar:

Trästomme, mineralull, gips,
Träpanel och betonggrund

Bjälklag:

Trästomme

Yttertak:

Träkonstruktion med tätskikt

Fasader:

Träpanel

Innerväggar:

Träreglor, mineralull och osb/gips

Fönster:

3 glasfönster

Ytbeläggning:

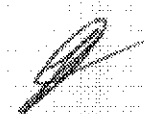
Tarkett, klinkers, gipsskivor i
tak och vägg

Installationer:

Kommunens nät för el och VVS

VA och el:

Nytt 2017/18


RB ae

Vattenburen golvvärme. Nibe fighter 750 (attfallshus egen uppvärmning)**Lägenheter:**

12 st Bostadsrätter

TV:

Respektive lägenhetsinnehavare har sin egen leverantör via Internet.

Areor:

Lägenhet nr: 1001 5 rok, 145m²
Lägenhet nr: 1002 5 rok, 145m²
Lägenhet nr: 2001 5 rok, 145m²
Lägenhet nr: 2002 5 rok, 145m²
Lägenhet nr: 3001 5 rok, 145m²
Lägenhet nr: 3002 5 rok, 145m²
Lägenhet nr: 4001 1 rok, 30m²
Lägenhet nr: 5001 1 rok, 30m²
Lägenhet nr: 6001 1 rok, 30m²
Lägenhet nr: 7001 5 rok, 145m²
Lägenhet nr: 7002 5 rok, 145m²
Lägenhet nr: 8001 1 rok, 30m²

8 förråd om ca 4m²/styck

RB ae

C: BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet samt kostnad för entreprenaden, pantbrev, lagfart osv är beräknad till; 73 650 000 kr.

Beräknat taxeringsvärde 2017 för respektive fastighet (enligt Skatteverkets hemsida):

Ella Park 6:28;	mark; 2.236.000	byggnad; 5.600.000	totalt 7.836.000 kr
Ella Park 6:46;	mark; 2.092.000	byggnad; 5.600.000	totalt 7.692.000 kr
Ella Park 6:47;	mark; 2.091.000	byggnad; 5.600.000	totalt 7.691.000 kr
Ella Park 4:3;	mark; 2.278.000	byggnad; 5.600.000	totalt 7.878.000 kr

Fastigheterna med dess byggnader är fullvärdesförsäkrade hos Vardia försäkrings AB.

D: FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader:

Belopp, kr	Amortering, kr	Ränta	Räntekostnad, kr
Lån rörlig	4 650 000	3%	139 500
Lån 3 år	5 000 000	3%	150 000
Lån 5 år	5 000 000	3%	150 000
Insatser	59 000 000		
Summa	73 650 000		439 500
Genomsnittsränta		3%	

Handwritten signature and initials, possibly 'AB' or 'RB', located in the bottom right corner of the page.

E: BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1

Kapitalkostnader	
Avskrivning*	281 200
Räntekostnader	439 500
Summa kapitalkostnader	720 700
Driftkostnader mm:	
Tömning av sopor	25 000
Ekonomisk förvaltning	15 000
Försäkringar	25 000
Övrigt, avrundning	
Summa driftkostnader mm	65 000
Fastighetsavgift (de första 15 åren)	0
<hr/>	
Summa kostnad per år 1	785 700
Summa utgifter per år 1	504 500

*Skillnaden mellan kostnad per år och utgifter per år är avskrivningen.

Det bokföringsmässiga årliga underskott som uppstår pga av avskrivningarna i prognosen påverkar inte föreningens likviditet.

Ingen amortering av föreningens lån de första 5 åren. Föreningen har för avsikt att börja amortera år 6 enligt framtida överenskommelse med långivande bank. Kredittid för föreningens lån är samma som löptiderna.

Föreningens yttre fastighetsunderhåll till underhållsfond de första 12 åren; se nedan angående räntebuffert.

Genom att föreningen har beräknat den Ekonomiska Planen med en ränta om 3 procentenheter, vilket är högre än den verkliga räntan, skapas utrymme för medlemmarna att bygga en buffert avsett för förutsedda kostnader såsom underhåll av fastigheten samt även oförutsedda utgifter.

Bostadsrättshavare bekostar själva hushållsel, uppvärmning, snöröjning, vatten samt skötsel av trädgård. Varje lägenhet har separat uppvärmning och kostnaden kan uppgå till 800-1.000kr/månad beroende på den egna förbrukningen. Vatten för en normalförbrukande familj uppskattas till cirka 4500 kr/år.

Avskrivningen är linjär 100 år. 1 % av uppskattat entreprenadvärd exklusive mark.

Bostadsrättsföreningen har rätt att ta ut upplåtelseavgift.



F: BERÄKNING AV FÖRENINGENS INTÄKTER ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens årliga utgifter fördelas efter i angivna andelstal, insatser avser att motsvara lägenheternas relativa marknadsvärde vid upplåtelse tidpunkten.

Avgifter per år:	523 200
Summa intäkter år 1	523 200

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvud data såsom lägenhetsnummer, area, andelstal, årsavgifter år 1 och insatser.

Årsavgifterna har anpassats så att de är jämnt delbara med tolv.

Lgh nr.	Bruksarea	andelstal	Årsavgift/år 1	Mån avg	Insats
1001	145 m ²	10,55%	55 200	4 600	6 500 000 kr
1002	145 m ²	10,55%	55 200	4 600	6 500 000 kr
2001	145 m ²	10,55%	55 200	4 600	6 500 000 kr
2002	145 m ²	10,55%	55 200	4 600	6 500 000 kr
3001	145 m ²	10,55%	55 200	4 600	6 500 000 kr
3002	145 m ²	10,55%	55 200	4 600	6 500 000 kr
4001	30 m ²	3,9%	20 400	1 700	1 750 000 kr
5001	30 m ²	3,9%	20 400	1 700	1 750 000 kr
6001	30 m ²	3,9%	20 400	1 700	1 750 000 kr
7001	145 m ²	10,55%	55 200	4 600	6 500 000 kr
7002	145 m ²	10,55%	55 200	4 600	6 500 000 kr
8001	30 m ²	3,9%	20 400	1 700	1 750 000 kr
Totalt	1280 m²	100%	523 200	43 600	59 000 000 kr

I den ekonomiska prognosen/känslighetsanalysen finns en bedömning av kostnader och intäkter i föreningen under de första sex åren samt det elfte året. Dessutom finns känslighetsanalyser, i förhållande till prognosen, där förändrat ränteläge och förändrad inflationsverkan presenteras.

NYCKELTAL

Anskaffningskostnad kr/m² 57539
 Insats kr/m² 46094
 Beläning år 1 kr/m² 11445
 Driftkostnader år 1 kr/m² 51
 Årsavgifter år 1 kr/m² 409

G: SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1

Medlem som innehar bostadsrätt skall betala insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

2

Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte – vare sig regelbundna eller särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

3

Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad hålla lägenheten till det inre och tillhörande utrymmen i gott skick.

4

Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar förskriver.

Stockholm 2017-08-16



Joakim Hemgren

Andreas Erenius

Rebecka Zetterström

H. EKONOMISK PROGNOIS/KÄNSLIGHETSANALYS

År	Ekonomske Plan										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
MASSAIDØPE											
Bæmsel	-439 500	-439 500	-439 500	-439 500	-439 500	-439 500	-439 500	-439 500	-439 500	-439 500	-439 500
Anordning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftkostnader	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Tenestekjøp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fasteinvestering/kommersielle eiendommer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Anskaffelse underhold	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ulykke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ervervetligste resultat som dekker driftens	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500
FORRETNINGENS ÅRLIGE INNTÆKTER											
Eigenkapital (eiendomsinvestering)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyre skatte- pakkeing uten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ervervetligste resultat som dekker driftens	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500
FORRETNINGENS ÅRLIGE KOSTNADER (nr 1)											
Kontaktkostnader	-639 500	-639 500	-639 500	-639 500	-639 500	-639 500	-639 500	-639 500	-639 500	-639 500	-639 500
Bæmsel	-281 200	-281 200	-281 200	-281 200	-281 200	-281 200	-281 200	-281 200	-281 200	-281 200	-281 200
Driftkostnader	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Tenestekjøp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fasteinvestering/kommersielle eiendommer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sjansens kostnader	-281 200	-281 200	-281 200	-281 200	-281 200	-281 200	-281 200	-281 200	-281 200	-281 200	-281 200
Resultat	-281 200	-281 200	-281 200	-281 200	-281 200	-281 200	-281 200	-281 200	-281 200	-281 200	-281 200
Zakonnens underhold	281 200	281 200	281 200	281 200	281 200	281 200	281 200	281 200	281 200	281 200	281 200
Råvarekostnader	3%										
Infrastrukturkostnader	2%										
Sjansens driftskostnader	1 250										
Fasteinvestering	-31 970 000	-31 970 000	-31 970 000	-31 970 000	-31 970 000	-31 970 000	-31 970 000	-31 970 000	-31 970 000	-31 970 000	-31 970 000
Fasteinvestering	34 650 000	34 650 000	34 650 000	34 650 000	34 650 000	34 650 000	34 650 000	34 650 000	34 650 000	34 650 000	34 650 000
Ervervetligste resultat som dekker driftens	409	395	386	397	398	398	398	398	398	398	398
Ervervetligste resultat som dekker driftens	614	615	616	617	618	619	619	619	619	619	619
KÄNSLIGHETSANALYS											
ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens infanteristyr og dagens infanteristyr	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500
Ervervetligste resultat som dekker driftens	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500
Årsresultat som:											
Dagens infanteristyr og	632 200	632 200	632 200	632 200	632 200	632 200	632 200	632 200	632 200	632 200	632 200
1. Dagens infanteristyr 1%	308 500	308 500	308 500	308 500	308 500	308 500	308 500	308 500	308 500	308 500	308 500
2. Dagens infanteristyr 1%	323 700	323 700	323 700	323 700	323 700	323 700	323 700	323 700	323 700	323 700	323 700
Dagens infanteristyr nr 1	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500
1. Dagens infanteristyr 1%	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500
2. Dagens infanteristyr 1%	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500	508 500

UNDERHÅLLSPLAN Brf Villa Lövet org nr: 769630-9124

Inför upprättandet av föreningens Ekonomiska Plan har styrelsen för Bostadsrättsföreningen Villa Lövet antagit följande avseende framtida underhåll:

<u>Åtgärder år 1-50</u>	<u>Tidpunkt för åtgärder</u>
Takbeklädnad av plåt och papp	35 år (översyn)
Fönster	15 år
Ytterdörra	35 år
Träfasad	15 år (översyn)
Dagvattenledningar utanför huset	50 år
Altaner av impregnerat trallvirke	25 år
Stuprör/Hängrännor	30 år

Avsättning för ovan framtida underhåll

Avsättning enligt räntebuffert. Föreningen gör i nuläget en årlig vinst om cirka 135.000 kronor (beräknat på en snittränta om 2,20%) och vid det fall räntekostnaden ökar har föreningen möjlighet att antingen minska vinsten alternativt höja avgiften för medlemmarna i syfte att behålla den årliga vinsten/buffert för framtida underhåll samt oförutsedda utgifter.

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Villa Lövet, org. nr 769630-9124, 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. 2017-08-15

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 2017-08-21



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 2017-08-16
Kostnadskalkyl daterad 2016-12-05
Stadgar och registreringsbevis
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
Plan- och fasadritningar samt situationsplan
Bygglov och startbesked 2016-12-12
Beräkning taxeringsvärde
Finansieringsoffert SEB 2017-08-15
Entreprenadkontrakt, fast pris 2016-11-18
Aktieöverlåtelseöverlåtelseavtal 2016-10-10
Transportköpsavtal 2016-10-10
Köpekontrakt 2017-06-22
Försäkringsbrev fullgörandeförsäkring
Försäkringsbrev fastighetsförsäkring 2017-02-09
Specifikation anskaffningskostnad
Garanti och utfästelse avseende slutlig anskaffningskostnad och ev. osålda bostadsrätter 2017-08-13