

**Ekonomisk plan för**  
**Bostadsrättsföreningen**  
**TÖRNROSVÄGEN 3**  
**Stockholms kommun**

ORG NR 7696630-7185

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheterna	3-4
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan	5
E. Driftskostnader m.m.	5
F. Insatser, Årsavgifter, Andelstal mm	6
G. Nyckeltal	6
H. Föreningens årliga intäkter/kostnader	6
I. Ekonomisk prognos	7
J. Känslighetsanalys	8
K. Särskilda förhållanden	9

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Törnrosvägen 3 i Stockholms kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 19 september 2015 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från och med februari månad 2018 och till och med april 2018. Inflyttning beräknas ske 2-4 månader efter upplåtelse.

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 i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i januari månad 2018.

Brf Törnrosvägen 3 har, i avtal daterat den 30 mars 2017, av Alviks Strand Mellan 1 AB (559105-1965) förvärvat samtliga aktier i Strand Fastighets 101 B (559018-7059). Bostadsrättsföreningen har därefter genom köpekontrakt, daterat den 4 maj 2017 förvärvat nämnda bolags fastigheter Tyresö 1:349 och 1:881. Förvärvet har genomförts genom så kallade underprisöverlåtelser för köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga omkostnadsbelopp. Underprisöverlåtelserna medför att om föreningen i framtiden skulle sälja fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad med fast pris och utan index av Derome Mark & Bostad enligt entreprenadkontrakt tecknat den 13 september 2017.

Bygglov beviljades den 24 april 2017. Startbesked erhöles den 10 augusti 2017.

Brf Törnrosvägen 3 har tecknat bindande förhandsavtal för samtliga sex lägenheter och tagit in förskott för dessa. Strand Fastigheter svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvat bolaget de ej upplåtna eller ej tillträdna lägenheterna. Derome Mark och Bostad som är utförare av totalentreprenaden har lämnat garanti mot föreningen av seende fullgörande/färdigställande.

Planen avser föreningens slutliga förvärvskostnader. Föreningen har på en extra föreningsstämma den 23 januari 2018 redovisat föreningens slutliga kostnader.

Offert avseende finansiering av föreningens slutfinansiering har lämnats av SEB. Offert på fullvärdesförsäkring har erhållits från Nordeuropa. I offerten ingår styrelseansvarsförsäkring.

bb

W B

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckningar: Tyresö 1:349 och 1:881 i Tyresö kommun.

Adress: Törnrosvägen 3a och 3b 132 62 Tyresö.

Tomternas areal: 2425 m<sup>2</sup>

Bostadsarea: 602 m<sup>2</sup>. Ytorna uppmätta på ritning.

Antal bostadslägenheter: 6 lägenheter i två st parhus samt 2 st studiohus.  
Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkans sker mellan samtliga hus på de intill varandra gränsande fastigheterna.

Husens utformning: Parhusen har 2 våningsplan och studiohusen har 1 våningsplan med tillkommande loft. Hiss saknas. Samtliga är grundlagda på betongplattor på marken. Ytterväggarna är uppbyggda av trä. Ytterväggarna isoleras med mineralull och har ventileradefasader av målad träpanel. Taken är belagda med papp.

Taxeringsvärde: Fastigheterna beräknas totalt få följande taxeringsvärden efter färdigställandet.

Totalt för föreningen	markvärde	3 428 000 kr
	byggnadsvärde	7 956 000 kr
	totalt	11 384 000 kr

### Gemensamma anordningar

Installationer: Parhuslägenheterna värms med egna frånluftsvärmepumpar som distribueras via vattenburen golvvärme och förses med mekanisk frånluftsventilation, tilluft genom uteluftsventiler. Vattenrör i dusch/WC dras synliga utanpå väggar till armaturer. Studiohusen värms med el och en genomströmning via vattenburen golvvärme.

El och vatten: Varje lägenhet har egna abonnemang på el. Kommunalt vatten med separat avläsning.

Uppvärmning: Frånluftsvärmepump/el.

Ventilation: Ventilation sker med mekanisk frånluft.

Sophantering: Behållare för hushållssopor är bostadsrättsföreningen som ansvarar för att sophantering sker i ändamålsenligt större kärl och debiteras enligt schablon.

Tvättstuga: Föreningen har ingen gemensam tvättstuga. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin finns i varje bostadslägenhet.

Förråd: Till varje lägenhet ingår i upplåtelse i separat byggnad ett förråd.

Uteplats: Till varje lägenhet ingår i upplåtelsen uteplats i anslutning till bostaden i enlighet med planlösning/bofaktablad.

M FEB NH

- TV/data/telefoni:** Lägenheterna utrustas med datanät för telefon och datakommunikation. Det är sk "Öppen fiber" där var och en väljer abonnemang och utbud.
- Parkering:** Föreningen har 8 st. biluppställningsplatser. 1 biluppställningsplats ingår i upplåtelsen till varje lägenhet.
- Uppvärmning:** Uppvärmning sker genom el. Respektive lägenhet uppvärms via frånluftsvärmepump/vattenburen golvvärme.
- Servitut:** Endast fastigheten Tyresö 1:349 har belastningar enligt följande  
 Officialservitut vattentäkt  
 Avtalsservitut vatten  
 Avtalsservitut ledning  
 Avtalsservitut med årlig avgäld

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

- Grundläggning:** Huset grundläggs på betongkonstruktion på mark.
- Stomme:** Bärande stomme och bjälklag av trä.
- Entré:** Klinker på golv.
- Fasader/Väggar:** Fasader av träpanel. Mellanväggar med gipsskivor på regelstomme av trä.
- Takkonstruktion:** Takkonstruktion av trä, isolering och papp
- Dörrar:** Entredörrar är säkerhetsdörrar. Innedörrar i lägenheter av trä i lätt konstruktion, släta och vita.
- Fönster:** 3-glas energifönster av trä med aluminiumbeklädd utsida. Fönsterbänkar i natursten.
- Uteplatser:** Uteplatser beläggs med trätrall.

### Kortfattad rumsbeskrivning <sup>1</sup>

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall:	Eklamellparkett	Målat	Målat
Vardagsrum:	Eklamellparkett	Målat	Målat
Kök:	Eklamellparkett	Målat/Kakel	Målat
Klädkammare:	Eklamellparkett	Målat	Målat
Sovrum:	Eklamellparkett	Målat	Målat
Dusch/WC:	Klinker	Kakel	Målat
Extra WC:	Klinker	Målat	Målat

<sup>1</sup> Förteckning över standardinredning ibland annat kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

DD

M EOT

### C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Förvärvskostnad mark o entreprenad *)	33 403 400 kr
Likvidreserv	50 000 kr
<b>Totalt</b>	<b>33 453 400 kr</b>

\*) i entreprenadkostnaden ingår kostnaden för pantbrev, stämpelskatt

### D. FINANSIERINGSPLAN

	Belopp	ränta % *)	räntekostnad	amortering **)	Totalt
Hypotekslån	7 093 400 kr	3,00%	212 802 kr	0 kr	212 802 kr

\*) Här angiven ränta är en kalkylränta. Den överstiger väsentligt, vid planens upprättande, faktiska räntenivåer enligt offert från SEB. Därmed blir också de här framräknade kapitalkostnaderna årsavgifterna väsentligt högre i planen än i praktiken vid nuvarande marknadsräntor.

\*\*) Enligt offert SEB amorteringsfritt under prognosperioden

Summa lån	7 093 400 kr
Insatser	26 360 000 kr
<b>Totalt</b>	<b>33 453 400 kr</b>

### E. DRIFTSKOSTNADER

Administration *)	1 000 kr
Revisionsarvode	8 000 kr
Försäkring enl. offert	13 000 kr
Fastighetsförvaltning (ekonomi)	12 000 kr
Avsättning underhåll **)	20 468 kr
<b>Totalt</b>	<b>54 468 kr</b>

\*) Styrelsearvode beräknas ej utgå.

\*\*) Avsättning till föreningens yttre underhåll ska, enligt föreningens stadgar, motsvara minst 34 kr/kvm. Detta är ett schablonbelopp och föreningen bör upprätta en underhållsplan senast 2019, varefter avsättning sker enligt underhållsplanens redovisade behov.

### Tillkommande kostnader

Utöver i årsavgiften ingående kostnader/utgifter har varje enskild att erlagga kostnader för egna abonnemang/kostnader. Dessa är här schablonmässigt beräknade och kan variera bl.a. beroende på enskilda behov.

	Parhus	Studiohus
Ei	12 000 kr	4 000 kr
Vatten	4 400 kr	1 000 kr
Sophämtning	2 600 kr	1 300 kr
Bredband o TV (Telia)	4 550 kr	4 550 kr
Summa	23 550 kr	10 850 kr
Summa/månad	1 963 kr	904 kr
<b>TOTALT</b>		
Kapitalkostnader år 1		212 802 kr
Driftskostnader år 1		54 468 kr
<b>Totalt</b>		<b>267 270 kr</b>

MU 807

00

## F. INSATSER, ÅRSVIGTER, ANDELSTAL, M:M:

Igh. nr	Igh area	altan	andelstal	insats	årsavgift	egen		årsavgift	kostnad per månad	totalt per månad
						tillkommer	per år			
1	135 kvm	K	22,43%	5 490 000 kr	59 946 kr	23 550 kr	4 995 kr	1 963 kr	6 958 kr	
2	135 kvm	K	22,43%	5 490 000 kr	59 946 kr	23 550 kr	4 995 kr	1 963 kr	6 958 kr	
3	22+9 kvm	K	5,15%	2 200 000 kr	13 764 kr	10 850 kr	1 147 kr	904 kr	2 051 kr	
4	135 kvm	K	22,43%	5 490 000 kr	59 946 kr	23 550 kr	4 995 kr	1 963 kr	6 958 kr	
5	135 kvm	K	22,43%	5 490 000 kr	59 946 kr	25 550 kr	4 995 kr	1 963 kr	6 958 kr	
6	22+9 kvm	K	5,15%	2 200 000 kr	13 764 kr	10 850 kr	1 147 kr	904 kr	2 051 kr	
Totalt				602 kvm	100,0%	26 360 000 kr	267 258 kr	115 900 kr		
Totalt				602 kvm	100,0%	26 360 000 kr	267 258 kr	115 900 kr		
Totalt boendekostnad inkl. egna schablonkostnader									383 158 kr	

## G. NYCKELTAL per kvm BOA

insats	43 787 kr
belåning	11 783 kr
fövärvskostnad	55 570 kr
driftskostnad	90 kr
årsavgift	444 kr
räntor	259 kr
amortering	0 kr

## H. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER/KOSTNADER

intäkter	267 258 kr	årsavgifter
utgifter/kostnader	267 258 kr	driftskostnader och kapitalkostnader exkl. avskrivningar
resultat	0 kr	
avskrivningar *)	233 423 kr	

\*) Avskrivningar beräknas ske i proportion till föreningens beräknade taxeringsvärde för byggnaderna. Avskrivningarna kommer medföra att föreningens bokföringsmässiga resultat blir negativt. Detta påverkar dock inte föreningens likviditet d.v.s. föreningens förmåga att kunna betala sina utgifter. Avskrivningsunderlag:  $69,88\% \times 33\,403\,400 \text{ kr} = 23\,342\,295 \text{ kr}$ . Avskrivningarna: 233 423 kr/år.

## I. EKONOMISK PROGNO

Sid 6

*Daniel Brokshage*

*Erik Barkman*

*[Signature]*  
M. L. 18/11/2018

## I. EKONOMISK PROGNOIS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	år 11	år 16
Årsavgifter	267 258 kr	272 603 kr	278 055 kr	283 616 kr	289 289 kr	295 074 kr	325 786 kr	359 694 kr
Driftskostnader	34 000 kr	34 680 kr	35 374 kr	36 081 kr	36 803 kr	37 539 kr	41 446 kr	45 760 kr
Avsättin uh-fond	20 468 kr	20 877 kr	21 295 kr	21 721 kr	22 155 kr	22 598 kr	24 950 kr	27 547 kr
Kapitalkostnader	212 790 kr	217 046 kr	221 387 kr	225 814 kr	230 331 kr	234 937 kr	259 390 kr	286 387 kr
Kommunal f-avgift	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	10 797 kr
Resultat	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-10 797 kr

NOT:  
 årsavgifterna och driftskostnaderna beräknas öka med 2% (ej procentenheter) per år  
 kommunala fastighetsavgiften utgår ej de första 15 åren.  
 aktuell fastighetsavgift år 2018 1 337 kr  
 inflationen beräknas öka med 2% per år

per  
 12

## J. KÄNSLIGHETSANALYS

<u>Kapitalkostnader</u>	7 093 000 kr	7 093 000 kr	7 093 000 kr	7 093 000 kr	7 093 000 kr	7 093 000 kr	7 093 000 kr	7 093 000 kr	7 093 000 kr
lånebelopp	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
amorteringar	3,00	3,06	3,12	3,18	3,25	3,31	3,66	3,66	4,04
ränteantagande %	212 790 kr	225 557 kr	221 302 kr	225 557 kr	230 523 kr	234 778 kr	259 604 kr	259 604 kr	286 557 kr
räntekostnad	4,00	4,06	4,12	4,18	4,25	4,31	4,66	4,66	5,04
ränta +1% %	283 720 kr	287 976 kr	292 232 kr	296 487 kr	301 453 kr	305 708 kr	330 534 kr	330 534 kr	357 487 kr
räntekostnad	70 930 kr	70 930 kr	70 930 kr	70 930 kr	70 930 kr	70 930 kr	70 930 kr	70 930 kr	70 930 kr
<b>ränteökning/kvm</b>	118 kr	118 kr	118 kr	118 kr	118 kr	118 kr	118 kr	118 kr	118 kr
ränta +2%	5,00	5,06	5,12	5,18	5,25	5,31	5,66	5,66	6,04
räntekostnad	354 650 kr	358 906 kr	363 162 kr	367 417 kr	372 383 kr	376 638 kr	401 464 kr	401 464 kr	428 417 kr
ränteökning	141 860 kr	141 860 kr	141 860 kr	141 860 kr	141 860 kr	141 860 kr	141 860 kr	141 860 kr	141 860 kr
<b>ränteökning/kvm</b>	236 kr	236 kr	236 kr	236 kr	236 kr	236 kr	236 kr	236 kr	236 kr
<u>Driftskostnader</u>									
inflation +1%	54 468 kr	55 557 kr	56 669 kr	57 802 kr	58 958 kr	60 137 kr	66 396 kr	66 396 kr	73 307 kr
<b>driftsökning/kvm</b>	55 013 kr	56 113 kr	57 235 kr	58 380 kr	59 547 kr	60 738 kr	67 060 kr	67 060 kr	74 040 kr
inflation 2%	91 kr	93 kr	95 kr	97 kr	99 kr	101 kr	111 kr	111 kr	123 kr
<b>driftsökning/kvm</b>	108 936 kr	111 115 kr	113 337 kr	115 604 kr	117 916 kr	120 274 kr	132 792 kr	132 792 kr	146 614 kr
	181 kr	185 kr	188 kr	192 kr	196 kr	200 kr	221 kr	221 kr	244 kr


  
 mu
   
 70



## I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och uteplats, samt förråd i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Stockholm den 2 maj 2018

Bostadsrättsföreningen Törnrosvägen 3



Erik Barkman



Daniel Drottshage



Mikael Israelsson