

**Ekonomisk plan för**  
**Bostadsrättsföreningen**  
**Parkhusen i Ullna strand**

**Org. nr. 769628-2750**

**Registrerad av Bolagsverket 2015-06-03**

# EKONOMISK PLAN FÖR BRF PARKHUSEN I ULLNA STRAND

---

2015060204112

<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</b>	<b>Sid</b>
<b>1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN</b>	<b>2</b>
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	2
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6 Försäkringar	3
1.7 Taxeringsvärde	3
<b>2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING</b>	<b>3</b>
<b>3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN</b>	<b>4</b>
<b>4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN</b>	<b>4</b>
<b>5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE</b>	<b>4</b>
<b>6. FINANSIERINGSPLAN</b>	<b>4</b>
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
<b>7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET</b>	<b>5</b>
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	5
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	5
<b>8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.</b>	<b>6</b>
8.1. NYCKELTAL	6
<b>9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN</b>	<b>7</b>
<b>10. INTYG</b>	<b>8</b>

Bilaga 1 Prognos

# EKONOMISK PLAN FÖR BRF PARKHUSEN I ULLNA STRAND

2015060204113

## Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Parkhusen i Ullna Strand, som registrerats hos Bolagsverket den 12 juni 2014 har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. 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:	Täby Radien 1
Adress:	Storlomsvägen/Ullna Allé
Kommun:	Täby
Upplåtelseform:	Äganderätt
Rättigheter:	Fastigheten belastas av en ledningsrätt avseende starkström (Akt.nr: 0160-2005/028.1)
Markareal:	8.839 kvm

### 1.2 Byggnadernas typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

27 stycken radhus i två våningar om 110 kvm. Varje radhus har en carport på framsidan av huset och en gräsmatta samt terrass på baksidan. Till varje hus hör ett kallförråd med ingång från terrassen på gårdssidan.

Byggnadsår:	2015
Grund:	Betongplatta på mark
Yttervägg:	Trä
Fasad:	Träpanel
Tak:	Takpapp
Fönster:	3-glas fönster
VA:	Kommunalt vatten och avlopp
Värme:	Frånluftsvärmepump
Ventilation:	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning

### 1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

27 stycken bostäder med kök och badrum, se avsnitt 8

Bostadslägenhetsyta	2.970 m <sup>2</sup>
Total yta	<u>2.970 m<sup>2</sup></u>

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF PARKHUSEN I ULLNA STRAND

---

2015060204114

### Inredning i bostäder

Köksinredningar:	Modern skåpsinredning, rostfri diskbänk, induktionshäll, inbyggnadsugn, mikro, kyl, frys, spisfläkt och diskmaskin. Golv belagda med parkett.
Badrum, bottenplan:	Tvättställ, wc, dusch, tvättmaskin och torktumlare. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel. Komfortvärmegolv.
Badrum, övre plan:	Tvättställ, wc och dusch. Helkaklade väggar och klinkergolv.
Golvbeläggningar i övriga rum:	Parkett i övriga rum.

### **1.4 Gemensamma anordningar mm**

Uppvärmning av lägenheterna och av tappvattnet ombesörjs av den egna frånluftsvärmepumpen för varje radhus. Värmen distribueras via ett vattenburet system med golvvärme på bottenplanet och via radiatorer på övre plan. Radhusen är anslutna till ett fibernät. Tillgång till ett basutbud med Tv-kanaler samt tillgång till internet och tele från Telia Triple Play eller motsvarande kommer att ingå i avgiften till bostadsrättsföreningen.

### **1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.**

Byggnaderna 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.

### **1.7 Taxeringsvärde**

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för fastighetstaxeringen år 2015-2017, har taxeringsvärdet uppskattats till 45.387.000 kronor, varav byggnad till 23.031.000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten åsatts typkod småhus. P g a att byggnaderna är nyproducerade, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

## **2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING**

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under kvartal fyra år 2015. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt fr o m föreningens förvärv av fastigheten.

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF PARKHUSEN I ULLNA STRAND

2015060204115

### 3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Täby Radien 1. Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade aktierna i det bolag som ägde fastigheten. Bostadsrättsföreningen förvärvade sedan fastigheten genom en interntransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Det förvärvade bolaget kommer 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 *	131.970.000 kr
Dispositionsfond	50.000 kr
Summa	132.020.000 kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet

\* Produktionskostnaden inkluderar entreprenadkostnad, lagfartskostnad, anslutningsavgift, pantbrevskostnad, köpeskilling mark/aktier mm

### 4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSRARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 132.020.000 kr, i en garantiutfästelse från Titania Ullna Strand AB (556980-3777). Titania Ullna Strand AB garanterar även förvärvet av ev osålda bostadsrätter. Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

### 5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

### 6. FINANSIERINGSPLAN

#### Föreningens lån

Beräknade nya lån	30.000.000 kr
Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev. Medlemmarnas insatser vid förvärv	102.020.000 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	132.020.000 kr

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF PARKHUSEN I ULLNA STRAND

2015060204116

### 6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

### 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 inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Föreningen gör linjär avskrivning med 0,5% då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande av dispositionsfond.

#### 7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.

<b>Kapitalkostnad</b>	<u>Kr</u>
Räntekostnad, bindningstiden för lånet avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta om 2,86%	858.000
<b>Kostnader</b>	
Driftkostnader	656.700
Administrativ och teknisk förvaltning	
Fastighetsskötsel och löp underhåll	
Fastighetsel	
Försäkring	
Städning	
Vatten	
Fiber, kabel-tv	
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	0
Avsättning till reparationsfond	89.100
<b>Summa kostnader</b>	<b>1.603.800</b>

#### Avskrivningar

Planenlig avskrivning \* 292.879 kr

\* Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt avsättning till underhållsfond. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

#### 7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

	<u>Kr</u>
Årsavgifter inkl uppskattad vattenkostnad	1.603.800
<b>Summa intäkter</b>	<b>1.603.800</b>

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF PARKHUSEN I ULLNA STRAND

2015060204117

### 8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhet nr	Area kvm	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift exkl uppskattad vattenkostnad kr/mån	Uppskattad vattenkostnad kr/mån	Årsavgift inkl uppskattad vattenkostnad kr/mån	Årsavgift inkl uppskattad vattenkostnad kr/år
1	110	3,7037%	2 980 000	4 822	128	4 950	59 400
2	110	3,7037%	3 190 000	4 822	128	4 950	59 400
3	110	3,7037%	3 290 000	4 822	128	4 950	59 400
4	110	3,7037%	3 490 000	4 822	128	4 950	59 400
5	110	3,7037%	3 490 000	4 822	128	4 950	59 400
6	110	3,7037%	3 490 000	4 822	128	4 950	59 400
7	110	3,7037%	3 590 000	4 822	128	4 950	59 400
8	110	3,7037%	3 790 000	4 822	128	4 950	59 400
9	110	3,7037%	3 990 000	4 822	128	4 950	59 400
10	110	3,7037%	3 990 000	4 822	128	4 950	59 400
11	110	3,7037%	3 990 000	4 822	128	4 950	59 400
12	110	3,7037%	3 990 000	4 822	128	4 950	59 400
13	110	3,7037%	3 990 000	4 822	128	4 950	59 400
14	110	3,7037%	3 990 000	4 822	128	4 950	59 400
15	110	3,7037%	3 990 000	4 822	128	4 950	59 400
16	110	3,7037%	3 990 000	4 822	128	4 950	59 400
17	110	3,7037%	3 990 000	4 822	128	4 950	59 400
18	110	3,7037%	3 990 000	4 822	128	4 950	59 400
19	110	3,7037%	3 990 000	4 822	128	4 950	59 400
20	110	3,7037%	3 990 000	4 822	128	4 950	59 400
21	110	3,7037%	3 990 000	4 822	128	4 950	59 400
22	110	3,7037%	3 990 000	4 822	128	4 950	59 400
23	110	3,7037%	3 790 000	4 822	128	4 950	59 400
24	110	3,7037%	3 490 000	4 822	128	4 950	59 400
25	110	3,7037%	3 590 000	4 822	128	4 950	59 400
26	110	3,7037%	3 790 000	4 822	128	4 950	59 400
27	110	3,7037%	4 190 000	4 822	128	4 950	59 400
	<b>2 970</b>	<b>100,00%</b>	<b>102 020 000</b>	<b>130 194</b>	<b>3 456</b>	<b>133 650</b>	<b>1 603 800</b>

Kostnaden för lägenhetens uppvärmning, vatten, renhållning, förbrukningsel, kabel-TV/bredband (utöver förinstallerat basutbud) och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften. Varje radhus har egen luftvärmepump och egen vattenmätare. Bostadsrättshavarna betalar därmed själva för den egna uppvärmnings- och vattenkostnaden. En grundkostnad om 128 kr per månad för vatten ingår i årsavgiften ovan. Uppskattad kostnad för uppvärmning är 1.086 kr/månad och för renhållning 120 kr/mån.

#### 8.1 Nyckeltal

Insats	34.350 kr/kvm
Driftkostnad inkl repfond	237 kr/kvm
Årsavgift inkl uppskattad vattenkostnad	540 kr/kvm

## EKONOMISK PLAN FÖR BRF PARKHUSEN I ULLNA STRAND

---

2015060204118

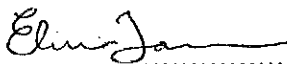
### 9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 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 lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- 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.

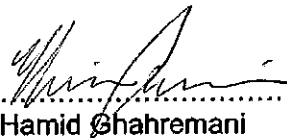
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Täby 2015-05-25

**Bostadsrättsföreningen Parkhusen i Ullna Strand**



.....  
Elmira Janson



.....  
Hamid Shahremani



.....  
Björn Isaksson



## Intyg

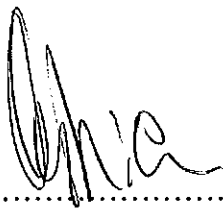
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Parkhusen i Ullna Strand, org. nr 769628-2750, får härmed ge följande intyg.

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

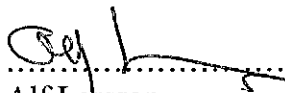
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

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 2015-05-29*



.....  
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  
Entreprenadkontrakt, fast pris  
Plan- och fasadritningar  
Situationsplan  
Bankoffert  
Beräkning taxeringsvärde  
Köpekontrakt med bilagor samt köpebrev och skuldebrev  
Aktieöverlåtelseavtal med bilagor  
Köpeavtal, intyg om transportköp, skuldebrev och intyg att förvärvet ej omfattas av bestämmelserna i 9 kap 19§ BRL  
Specifikation anskaffningskostnad och driftskostnader  
Mäklarinformation  
Garanti och utfästelse avseende slutlig anskaffningskostnad och ev. osålda bostadsrätter

# BILAGA 1 PROGNOS

2015060204120

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>Kapitalkostnader (kr)</b>											
Räntor	858 000	858 000	858 000	858 000	858 000	858 000	858 000	858 000	858 000	858 000	858 000
Avskrivningar	293 745	293 745	293 745	293 745	293 745	293 745	293 745	293 745	293 745	293 745	293 745
<b>Drifkostnader (kr)</b>											
Drifkostnader inkl uppskattad vattenkostnad	656 700	669 834	683 231	696 895	710 833	725 050	739 551	754 342	769 429	784 817	800 514
<b>Övriga kostnader</b>											
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Amorteringar/Avsättningar</b>											
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	89 100	90 882	92 700	94 554	96 445	98 374	100 341	102 348	104 395	106 463	108 612
<b>Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar</b>											
Årsavgifter inkl uppskattad vattenkostnad	1 603 800	1 618 716	1 633 930	1 649 449	1 665 278	1 681 423	1 697 892	1 714 690	1 731 824	1 749 300	1 767 126
Underskott *	- 204 645	- 202 863	- 201 045	- 199 191	- 197 300	- 195 371	- 193 404	- 191 397	- 189 350	- 187 262	- 185 133
<b>Prognosförutsättningar</b>											
Räntesantagande	2,86%										
Inflationsantagande	2,0%										
Taxeringsvärde	45 387 000	46 294 740	47 220 635	48 165 047	49 128 348	50 110 915	51 113 134	52 135 396	53 178 104	54 241 666	55 326 500
Föreningslån	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000

\*I kalkylen görs en linjär avskrivning om 0,5%. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering samt avsättning till underhållsfond. Detta påverkar inte föreningens likviditet.

## KÄNSLIGHETSANALYS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå	1 603 800	1 618 716	1 633 930	1 649 449	1 665 278	1 681 423	1 697 892	1 714 690	1 731 824	1 749 300	1 767 126
Årsavgift enligt ovanstående prognos											
<b>Årsavgifter om:</b>											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntenivå +1%	1 603 800	1 918 716	1 933 930	1 949 449	1 965 278	1 981 423	1 997 892	2 014 690	2 031 824	2 049 300	2 067 126
2. Dagens räntenivå - 1%	1 603 800	1 318 716	1 333 930	1 349 449	1 365 278	1 381 423	1 397 892	1 414 690	1 431 824	1 449 300	1 467 126
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	1 603 800	1 626 174	1 649 219	1 672 956	1 697 404	1 722 587	1 748 524	1 775 240	1 802 757	1 831 100	1 860 293
2. Dagens inflationsnivå -1%	1 603 800	1 611 258	1 618 791	1 626 398	1 634 082	1 641 843	1 649 682	1 657 599	1 665 595	1 673 670	1 681 827