Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Parhuset Järfälla
Organisationsnummer: 769628 - 5217

Registrerat av Bolagsverket 2015-02-27

20150223006622

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	sid
A: Allmänna förutsättningar	3
B: Beskrivning av fastigheterna	4-5
C: Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
D: Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	7
E: Beräkning av föreningens årliga intäkter, ekonomisk prognos	8
F: Särskilda förhållanden	9
G: Ekonomisk prognos & känslighetsanalys	10 - 11
H: Nyckeltal	11
I: Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	12

20150223006 23

A: ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Parhuset Järfälla, som registrerades hos bolagsverket 2014-08-08 med organisationsnummer 769628 - 5217 i dess dåvarande namn Brf Faluljungfrun 800160, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

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 på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Bostadsupplåtelse beräknas ske under våren 2015 och inflyttning i slutet av 2015. Byggstart förväntas ske maj 2015 och entreprenaden förväntas vara avslutad under december månad 2015. Bostadsrättsföreningen avser att förvärva fastigheterna genom köp av samtliga aktier i det aktiebolag som är ägare av fastigheterna, Tomtutveckling Järfälla AB, org nr 556990-8972.

Härefter kommer bostadsrättsföreningen att förvärva fastigheterna av aktiebolaget, varefter aktiebolaget 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 skall garantera att bostadsrättsföreningen gå skadeslös i förhållande till ett sedvanligt fastighetsköp om förvärvet skulle leda till ej avsedda skattemässiga konsekvenser.

Köpeskillingen för aktierna kommer att justeras av säljarna, Technius Fastigheter AB och Eccta 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 slutlig känd.

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

Fastigheterna kommer att bebyggas med ett parhus två lägenheter per fastighet under 2015 och bostadsrättsföreningen kommer att innehålla totalt sett fyra lägenheter.

20150223006624

B: BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastigheten Jakobsberg 2:883 har varit bebyggd med en familjevilla sedan 50 talet. Fastigheten Jakobsberg 2:883 har styckats under vintern 2015. Den avstyckade fastigheten (styckningslotten) heter Jakobsberg 2:2829. Den befintliga byggnaden på Jakobsberg 2:883 kommer att rivas i samband med att det nya bygglovet vinner laga kraft. Bägge fastigheterna kommer att bebyggas med ett parhus på respektive fastighet.

Fastighetsbeteckningar:	Jakobsberg 2:883 och 2:2829
Adress:	Lidvägen 25, 177 40 Järfälla
Tomternas totala area:	1714 m2
Bruksarea:	ca 528 m2 varav Bostäder ca 504 m2
Byggår:	2015

Till varje bostad tillhör 1 st parkeringsplats.

KORTFATTAD TEKNISK BESKRIVNING

Hustyp, antal plan:	Parhus i 2 plan
Grundläggning:	Platsgjuten
Ytterväggar:	Trästomme, mineralull, gips och träpanel
Bjälklag:	Trästomme
Yttertak:	Träkonstruktion, takpannor Benders
Fasader:	Träpanel
Innerväggar:	Träreglar, mineralull och osb/gips
Fönster:	3 glasfönster
Ytbeläggning:	Tarkett, klinkers, gipsskivor i tak och vägg

JP

20150223006 25

Installationer:	Kommunens nät för el och VVS
VA och el:	Nytt 2015
Uppvärmning:	Vattenburen värme via golvvärme och radiatorer. Luftvärmepump Nibe fighter 750
Lägenheter:	4st Bostadsrätter
TV:	Respektive lägenhetsinnehavare har sin egen digital-TV leverantör
Areor:	Lägenhet nr: 1001 5 rok 126m2 Lägenhet nr: 1002 5 rok 126m2 Lägenhet nr: 2001 5 rok 126m2 Lägenhet nr: 2002 5 rok 126m2 Förråd 4st om ca 6 m2/styck

20150223006 26

C: KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FÖRVÄRV AV FASTIGHETERNA

Köpeskilling för föreningens fastigheter:	9 754 600 kr
Produktionskostnad:	9 000 000 kr
Lagfartskostnad:	83 325 kr
Pantbrevskostnader:	37 000 kr
Föreningsbildningskostnad:	125 000 kr
Buffert/kassa:	75 kr
Summa, slutgiltig kostnad för förvärvet:	19 000 000 kr

Pantbrev till ett sammanlagt belopp om 5.000.000 kr finns uttagna.

Bedömt taxeringsvärde 2015 för Jakobsberg 2:883 uppgår till 5.649.000 kr varav byggnad 4.222.000 kr och för Jakobsberg 2:2829 uppgår det till 5.646.000 kr varav byggnad 4.222.000 kr.

Fullvärdesförsäkring för fastigheten tecknas innan tillträdet hos något av de större försäkringsbolagen på marknaden.

JP

20150223006627

D: FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1

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

	Belopp, kr	Amortering, kr	Ränta	Räntekostnad, kr
Lån 3 år	2 500 000	20 000	1.61%	40 250
Lån 5 år	2 500 000		1.83%	45 750
Insatser	14 000 000			
Summa	19 000 000			86 000

Räntekostnader, avrundat	86 000
Kapitalkostnader	
Avskrivning*	142 000
Räntekostnader	86 000
Summa kapitalkostnader	228 000
Driftkostnader mm:	
Tömning av sopor	10 000
Ekonomisk förvaltning	9 000
Försäkringar	12 000
Vatten	25 000
Summa driftkostnader mm	56 000
Fastighetsavgift	0
Summa kostnad per år	284 000
Summa utgifter per år	162 000 överlikviditet

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

Föreningens yttre fastighetsunderhåll till underhållsfond de första 12 åren ingen avsättning.

Bostadsrättshavare bekostar själva hushållsel, uppvärmning, vatten och snöröjning samt skötsel av trädgård.

Avskrivningen är linjär 100 år. 1% av anskaffningsvärdet exklusive mark. Fördelningen är densamma som det bedömda taxeringsvärdet. Byggnadsvärde 8 444 000 kr, markvärde 2 851 000 kr.

JP

20150223006 28

E: 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 upplåtelsetidpunkten.

Avgifter per år: 180 000

Summa intäkter år 1 180 000

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata 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	Insats
1001	126 m2	25%	45 000	3 500 000 kr
1002	126 m2	25%	45 000	3 500 000 kr
2001	126 m2	25%	45 000	3 500 000 kr
2002	126 m2	25%	45 000	3 500 000 kr
Totalt	504 m2	100%	180 000	14 000 000 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.

JP

20150223006 29

F: 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 2015-02-04

Joakim Hemgren Andreas Erenius Michaela Hemgren

G: Ekonomisk prognos

20150223:00630

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kapitalkostnader	**227 000**	**227 000**	**226 000**	**226 000**	**226 000**	**225 000**	**223 000**
Räntekostnader	86 000	86 000	85 000	85 000	85 000	84 000	77 000
Avskrivningar	142 000	142 000	142 000	142 000	142 000	142 000	142 000
Driftskostnader	**56 000**	**56 500**	**57 100**	**57 700**	**58 300**	**58 900**	**61 900**
Övriga kostnader							
Fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-
Intäkter exkl årsavgifter	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Amorteringar/Avsättningar	**20 000**	**20 000**	**20 000**	**20 000**	**20 000**	**20 000**	**20 000**
Amorteringar	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Avsättningar underhåll	-	-	-	-	-	-	-
Prognosförutsättningar							
Låneränta %	1,70	1,69	1,68	1,67	1,66	1,65	1,60
Inflation %	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Bostadsarea m²	504	504	504	504	504	504	504
Lånebelopp, TKR	5 000	4 980	4 960	4 940	4 920	4 900	4 800
Netto före årsavgifter							
Nettokostnader	**283 000**	**283 500**	**283 100**	**283 700**	**284 300**	**283 900**	**284 900**
Nettoutbetalningar	**162 000**	**162 500**	**162 100**	**162 700**	**163 300**	**162 900**	**158 900**
Nödv nivå på årsavgifter							
Löpande peningvärde, totalt	**283 000**	**283 500**	**283 100**	**283 700**	**284 300**	**283 900**	**284 900**
Löpande peningvärde, kr/m²	**562**	**563**	**562**	**563**	**564**	**563**	**565**
Fast penningvärde, totalt	**280 170**	**280 665**	**280 269**	**280 863**	**281 457**	**281 061**	**282 051**
Fast penningvärde, kr/m²	**556**	**557**	**556**	**557**	**558**	**558**	**560**

G: Känslighetsanalys

Fast penningvärde

Huvudalternativ enl ekonomisk prognos	**År 1**	**År 2**	**År 3**	**År 4**	**År 5**	**År 6**	**År 11**
Nettokostnader	280 000	281 000	280 000	281 000	281 000	281 000	282 000
Nettoutbetalningar	160 000	161 000	160 000	161 000	162 000	161 000	157 000
Nettokostnader kr/m²/år	556	558	556	558	558	558	560
Nettoutbetalningar kr/m²/år	317	319	317	319	321	319	312
Huvudalternativ men låneränta +1% procentenhet							
Nettokostnader	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	329 000	335 000
Nettoutbetalningar	209 000	209 000	209 000	209 000	210 000	209 000	210 000
Nettokostnader kr/m²/år	653	653	653	653	653	653	665
Nettoutbetalningar kr/m²/år	415	415	415	415	417	415	417
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift %	**17,5**	**17,1**	**17,5**	**17,1**	**17,1**	**17,1**	**18,8**
Huvudalternativ men inflation +1% procentenhet							
Nettokostnader	277 000	278 000	277 000	278 000	278 000	278 000	279 000
Nettoutbetalningar	158 000	159 000	158 000	159 000	160 000	159 000	155 000
Nettokostnader kr/m²/år	550	552	550	552	552	552	554
Nettoutbetalningar kr/m²/år	313	315	313	315	317	315	308
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift %	**-1,1**	**-1,1**	**-1,1**	**-1,1**	**-1,1**	**-1,1**	**-1,1**

H: NYCKELTAL

Anskaffningskostnad kr/m²	37.698
Insats kr/m²	27.778
Belåning år 1, kr/m²	9.921
Driftskostnader år 1, kr/m²	111
Årsavgifter år 1, kr/m²	357

20150223006 32

I: Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen har granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Parhuset Järfälla, org nr 769628-5217, daterad av styrelsen 2015-02-18, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet skall kunna bedömas.

Lägenheterna som omfattas av planen ligger på två fastigheter och en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

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

Denna ekonomiska plan innefattar avskrivning av fastigheten vilket numera är ett krav. Styrelsen i Brf Parhuset Järfälla har använt linjär avskrivning med 1 % per år. Vi vill uppmärksamma styrelsen på de redovisningsmässiga förluster som uppstår och att vara vaksamma på likviditeten samt ha god framförhållning i underhållsplaneringen

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.
Vi förutsätter att styrelsen utför de åtgärder och håller de löften som utges i planen.

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

Vid granskningen har följande handlingar och åtgärder varit tillgängliga:

Ekonomisk Plan av 2015-02-18
Stadgar registrerade av Bolagsverket 2015-01-09
Registreringsbevis av 2015-02-17
Fastighetsinformation 2014-10-23
Entreprenadofferter Mockfjärdshus 2015-01-28
Köpekontrakt fastighet Järfälla Jakobsberg 2:883, 2014-10-23
Bygglovsansökan Järfälla Kommun, 2:883 och 2:2829, 2015-02-16
Ansökan om lantmäteriförrättning, tomtkartor, 2014-09-08
Överlåtelse av avtal, 2014-12-12
Registreringsbevis Tomtutveckling Järfälla AB, 2015-02-17
Registreringsbevis Eccta AB och Technius Fastigheter AB, 2015-02-18
Lånelöfte från Länsförsäkringar Bank 2015-02-02

Gävle 2015-02-19

.....

Jan Pettersson

.....

Jan Sandberg

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Sidorna två till åtta har signerats av intygsgivarna.