

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen

Moraberg Park

Org. nr. 769633-6440

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

Bilaga 1 Prognos

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Moraberg Park, org nr 769633-6440, som registrerats hos Bolagsverket den 4 januari 2017 och som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Till medlemmarna, vilka ska bedriva mervärdeskattepliktig verksamhet, upplåtes bostadsrätt till lägenheter vilka uteslutande skall nyttjas för lokalanvändning. Upplåtelsen kan även avse mark. 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. Skatteverkets allmänna råd (SKV A 2008:25) om gränsdragning mellan privatbostadsföretag och oäkta bostadsföretag är inte anpassade för industrifastigheter ägda av bostadsrättsföreningar, vars medlemmar brukar fastigheten. I denna plan har föreningen utgått ifrån, att föreningen beskattas på samma sätt som ett privatbostadsföretag. Om föreningen klassificeras som ett oäkta bostadsföretag kan eventuellt en inkomstskatt tillkomma.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Grävmaskinen 28 ("Fastigheten")
Adress:	Morabergsvägen 11
Församling:	Östertälje
Kommun:	Södertälje
Upplåtelseform:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Enligt rådande praxis anses föreningen vara ett privatbostadsföretag
Markareal:	9.535 kvm
Servitut:	Avser utfart till allmän väg till förmån för Fastigheten Aktnr: 0181K-2017/89.1

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

2 byggnader med 41 företagslokaler i 2 våningsplan för handel och hantverk. Lokalerna ska uteslutande nyttjas för lokalanvändning. Föreningen kommer även att upplåta de 47 parkeringsplatserna med bostadsrätt.

Byggnadsår:	2018
Stomme:	Stål
Fasader:	Sandwichelement, plåt
Bjälklag:	Trä
Tak:	Tätskikt för låglutande tak
Fönster:	Isolerfönster med aluminiumkarm.
Ventilation:	FTX
Värme:	Bergvärme, golvvärme
VA:	Kommunalt vatten- och avloppssystem
Gårdsplan:	Gårdsplanen runt byggnaden är belagd med asfalt

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

41 stycken lokaler i två plan med vikport, gångdörr och ståltrappa:

Lokal, 12 st à 180-195 kvm	2.245 kvm
Lokal, 16 st à 200-245 kvm	3.455 kvm
Lokal, 13 st à 250-265 kvm	3.350 kvm
Gemensamma ytor	345 kvm
Totalarea	9.395 kvm

Lokalernas inredning och grundutförande:

Entréplan:

Takbeklädnad	lackad plåt
Golvbeklädnad	betong
Väggbeklädnad	lackad plåt
Belysning	lysrör
Trappa	stål

Övre plan:

Takbeklädnad	lackad plåt
Golvbeklädnad	spångolv
Väggbeklädnad	lackad plåt
Belysning	lysrör

1.4 Gemensamma anordningar mm

Uppvärmningen sker via bergvärme, i undercentralen sitter skåp med elmätare. Staket och elektriska grindar är även gemensamma samt oljeavskiljare. Fiber finns framdraget till samtliga lokaler. Föreningen leasar en lastmaskin som medlemmarna kan nyttja för t.ex. lastning och snöröjning.

Fastigheten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Industribyggnaderna 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, inkluderande en styrelseförsäkring.

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för fastighetstaxeringen år 2013-2018, har taxeringsvärdet uppskattats till totalt 47.400.000 kronor, varav byggnadsvärdet till 42.000.000 kronor. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten taxerats som industri med värdeår 2018

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lokalerna beräknas ske kvartal 1 år 2019. Lokalerna avses att upplåtas med bostadsrätt fr o m att denna plan har blivit registrerad hos Bolagsverket.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet sker genom att föreningen förvärvar aktierna i det bolag som äger del av fastigheten Södertälje Grävmaskinen 6. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter 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.

Köpeskilling fastighet och aktier *	52.024.131 kr
Entreprenadkostnad och byggherrekostrnad **	60.483.396 kr
Lagfartskostnad	25.473 kr
Pantbrevskostnad	882.000 kr
Summa uppförandekostnad	113.415.000 kr
Dispositionsfond	150.000 kr
Summa att finansiera	113.565.000 kr

* varav det skattemässiga värdet är 1.631.536 kr

** entreprenadform: totalentreprenad

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 113.565.000 kr i en garantiutfästelse från Park Industrihus AB (559110-0309). Park Industrihus AB garanterar även förvärvet av ev osålda lokaler.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lokalerna.

Den yttre reparationsfonden täcker underhåll och eventuella byggnadsarbeten.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

Föreningens lån

Beräknade lån	44.000.000 kr
Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev	
Upplåtelseavgifter	34.782.500 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	34.782.500 kr
Summa finansiering	113.565.000 kr

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att årligen amortera sina lån med 2%.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1).

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan om 100 år för byggnad. Den årliga avskrivningen uppgår till 605.059 kronor vilket motsvarar 1% av kostnaden för byggnadens uppförande.

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnader*	1.320.000 kr
Amortering	880.000 kr
Driftkostnader **	635.000 kr
Administration	70.000 kr
Revision	15.000 kr
Försäkring	125.000 kr
Fastighetsskötsel o löp underhåll	110.000 kr
Värme och vatten	300.000 kr
Fastighetsel	15.000 kr
Fastighetsskatt	237.000 kr
Avsättning till reparationsfond	113.871 kr
Summa	3.185.871 kr

* Bindningstiden för lånet avses att mixas till en genomsnittsränta om ca 3%

Kredittiden motsvarar lånets bindningstid

** Uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgift Parkeringsplatser	169.200 kr
Årsavgifter för värme och vatten	300.000 kr
Årsavgifter exkl värme o vatten	2.716.671 kr
Summa	3.185.871 kr

I årsavgiften ingår en beräknad fastighetsskatt. Slutlig fastighetsskatt fastställs när fastighetstaxering har skett.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MORABERG PARK

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhets nr	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse- avgift kr	Insats och upplåtelse- avgift kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån	Årsavgift värme/ vatten/ kr/mån
1	185	2,4043%	947 500	947 500	1 895 000	65 318	5 443	601
2	200	2,2744%	947 500	947 500	1 895 000	61 789	5 149	569
3	200	2,4691%	897 500	897 500	1 795 000	67 077	5 590	617
4	200	2,3392%	897 500	897 500	1 795 000	63 548	5 296	585
5	195	2,4691%	872 500	872 500	1 745 000	67 077	5 590	617
6	180	2,3392%	822 500	822 500	1 645 000	63 548	5 296	585
7	190	2,4691%	797 500	797 500	1 595 000	67 077	5 590	617
8	180	2,4691%	797 500	797 500	1 595 000	67 077	5 590	617
9	190	2,4691%	847 500	847 500	1 695 000	67 077	5 590	617
10	180	2,3392%	797 500	797 500	1 595 000	63 548	5 296	585
11	190	2,4691%	797 500	797 500	1 595 000	67 077	5 590	617
12	180	2,2744%	797 500	797 500	1 595 000	61 789	5 149	569
13	235	2,4691%	797 500	797 500	1 595 000	67 077	5 590	617
14	260	3,0539%	1 197 500	1 197 500	2 395 000	82 964	6 914	763
15	235	2,4691%	797 500	797 500	1 595 000	67 077	5 590	617
16	245	2,5342%	897 500	897 500	1 795 000	68 847	5 737	634
17	245	2,5990%	897 500	897 500	1 795 000	70 606	5 884	650
18	245	2,5990%	897 500	897 500	1 795 000	70 606	5 884	650
19	245	2,5342%	897 500	897 500	1 795 000	68 847	5 737	634
20	185	1,8843%	747 500	747 500	1 495 000	51 190	4 266	471
21	200	2,0794%	747 500	747 500	1 495 000	56 489	4 707	520
22	200	2,0794%	747 500	747 500	1 495 000	56 489	4 707	520
23	200	2,0794%	747 500	747 500	1 495 000	56 489	4 707	520
24	195	2,0142%	797 500	797 500	1 595 000	54 719	4 560	504
25	265	2,7941%	797 500	797 500	1 595 000	75 905	6 325	699
26	265	2,7941%	797 500	797 500	1 595 000	75 905	6 325	699
27	265	2,7941%	797 500	797 500	1 595 000	75 905	6 325	699
28	265	2,7941%	797 500	797 500	1 595 000	75 905	6 325	699
29	265	2,7941%	797 500	797 500	1 595 000	75 905	6 325	699
30	265	2,7941%	847 500	847 500	1 695 000	75 905	6 325	699
31	195	2,0794%	847 500	847 500	1 695 000	56 489	4 707	520
32	200	2,0794%	797 500	797 500	1 595 000	56 489	4 707	520
33	200	2,0794%	797 500	797 500	1 595 000	56 489	4 707	520
34	200	2,0794%	772 500	772 500	1 545 000	56 489	4 707	520
35	205	2,1441%	797 500	797 500	1 595 000	58 248	4 854	536
36	250	2,5990%	797 500	797 500	1 595 000	70 606	5 884	650
37	250	2,5990%	797 500	797 500	1 595 000	70 606	5 884	650
38	250	2,5990%	797 500	797 500	1 595 000	70 606	5 884	650
39	250	2,5990%	797 500	797 500	1 595 000	70 606	5 884	650
40	250	2,5990%	847 500	847 500	1 695 000	70 606	5 884	650
41	250	2,5990%	797 500	797 500	1 595 000	70 606	5 884	650
Parkering 1-47			705 000	705 000	1 410 000	169 200		
Plats på tak			5 000	5 000	10 000			
	9 050	100,00%	34 782 500	34 782 500	69 565 000	2 885 871	226 389	25 000

Kostnaden för lokalernas elförbrukning ingår inte i årsavgiften. Varje lokal tecknar eget elabonnemang.

Kostnaden för värme och vatten tillkommer med en schablonavgift om 33 kr/kvm/år.

Föreningen kan välja att fakturera för den faktiska förbrukningen.

Parkering 1-47 enligt sista raden ovan är 47 parkeringsplatser som föreningen upplåter med bostadsrätt för 30.000 kr/styck och en månadsavgift om 300 kr/styck.

Föreningen avser även att upplåta, med bostadsrätt, plats på de båda byggnadernas tak för att kunna installera solpaneler.

Varje lokal måste teckna egen lokalförsäkring. På årsavgiften tillkommer mervärdesskatt.

8.1 Nyckeltal på totalytan

Anskaffningskostnad	12.072 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	7.404 kr/kvm
Belåning	4.683 kr/kvm
Driftkostnad (exkl värme och vatten)	36 kr/kvm
Årsavgift (exkl värme och vatten)	289 kr/kvm
Amortering	94 kr/kvm
Reparationsfond	12 kr/kvm
Avskrivning	64 kr/kvm
Kassaflöde	0 kr/kvm

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MORABERG PARK

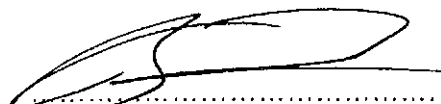
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

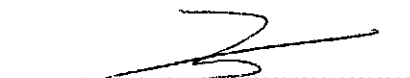
- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lokalen av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning, varför vissa mindre förändringar av lokalernas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5 % och för mindre avvikelser än 5 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid fördelning av vinst, föreningens upplösning eller likvidation.
- 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.
- F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Södertälje 2018-06-27

Bostadsrättsföreningen Moraberg Park


Björn Isaksson


Johan Styf Gunneflo


Henrik Andersson

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Moraberg Park*, organisationsnummer 769633-6440, daterad 2018-06-27 och lämnar följande intyg

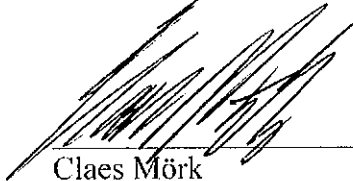
De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

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

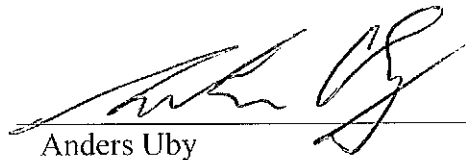
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

Stockholm 2018-08-03



Claes Mörk
Jur.kand.



Anders Uby
Civ.ek.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation
Beräkning av taxeringsvärde
Ritningar samt situationsplan
Mäklarinfo med bilder
Bygglov Södertälje kommun, 2018-03-01 samt 2018-07-10
Aktieöverlåtelseavtal, 2018-05-14
Bankoffert, Handelsbanken, 2018-06-14
Entreprenadkontrakt fast pris, Nordblick Work AB, 2018-03-19
Garanti och utfästelse, Park Industrihus AB, 2018-06-27

BILAGA 1 PROGNOS

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Kapitalkostnader (kr)												
Räntor	1 320 000	1 293 600	1 267 200	1 240 800	1 214 400	1 188 000	1 161 600	1 135 200	1 108 800	1 082 400	1 056 000	924 000
Drifkostnader												
Drifkostnader	635 000	647 700	660 654	673 867	687 344	701 091	715 113	729 415	744 004	758 884	774 061	854 626
Övriga kostnader												
Fastighetskatt	237 000	241 740	246 575	251 506	256 536	261 667	266 900	272 239	277 683	283 237	288 902	318 971
Intäkter exkl årsavgifter												
Hyror parkeringsplatser	169 200	172 584	176 036	179 556	183 148	186 810	190 547	194 358	198 245	202 210	206 254	227 721
Amorteringar/Avsättningar												
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	113 871	116 148	118 471	120 841	123 258	125 723	128 237	130 802	133 418	136 086	138 808	153 256
Amortering	880 000	880 000	880 000	880 000	880 000	880 000	880 000	880 000	880 000	880 000	880 000	880 000
Årsavgift för värme och vatten												
Årsavgift exkl värme och vatten	300 000	306 000	312 120	318 362	324 730	331 224	337 849	344 606	351 498	358 528	365 698	403 761
Årsavgift exkl värme och vatten	2 716 671	2 700 604	2 684 745	2 669 095	2 653 661	2 638 447	2 623 455	2 608 693	2 594 162	2 579 870	2 565 819	2 499 371
Avskrivningar												
Avskrivningar	605 089	605 089	605 089	605 089	605 089	605 089	605 089	605 089	605 089	605 089	605 089	605 089
* Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, amortering, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond.												
Prognosförutsättningar												
Ränteantagande	3,00%											
Inflationsantagande	2,0%											
Taxeringsvärde	47 400 000	48 348 000	49 314 960	50 301 259	51 307 284	52 333 430	53 380 099	54 447 701	55 536 655	56 647 388	57 780 336	63 794 159
Föreningslån	44 000 000	43 120 000	42 240 000	41 360 000	40 480 000	39 600 000	38 720 000	37 840 000	36 960 000	36 080 000	35 200 000	30 800 000
Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men. ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.												
KÄNSLIGHETSANALYS												
AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå												
årsavgift enligt ovanstående prognos	2 716 671	2 700 604	2 684 745	2 669 095	2 653 661	2 638 447	2 623 455	2 608 693	2 594 162	2 579 870	2 565 819	2 499 371
Årsavgifter om:												
Dagens inflationsnivå och												
1. Dagens räntenivå +1%	2 716 671	3 131 804	3 107 145	3 082 695	3 058 461	3 034 447	3 010 655	2 987 093	2 963 762	2 940 670	2 917 819	2 807 371
2. Dagens räntenivå - 1%	2 716 671	2 269 404	2 282 345	2 255 495	2 248 861	2 242 447	2 236 255	2 230 293	2 224 562	2 219 070	2 213 819	2 191 371
2. Dagens räntenivå +2%	2 716 671	3 563 004	3 529 545	3 496 295	3 463 261	3 430 447	3 397 855	3 365 493	3 333 362	3 301 470	3 269 819	3 115 371
Dagens räntenivå och												
1. Dagens inflationsnivå +1%	2 716 671	2 705 771	2 695 336	2 685 380	2 675 918	2 666 963	2 658 532	2 650 640	2 643 303	2 636 538	2 630 363	2 643 760
2. Dagens inflationsnivå -1%	2 716 671	2 695 438	2 674 256	2 653 127	2 632 050	2 611 026	2 590 057	2 569 141	2 548 281	2 527 475	2 506 726	2 403 839
2. Dagens inflationsnivå +2%	2 716 671	2 710 938	2 706 031	2 701 985	2 698 832	2 696 609	2 695 354	2 695 104	2 695 900	2 697 784	2 700 799	2 734 495