EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Olhamra 159

Org. nr: 769637-2023

A	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
B	BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA
C	KOSTNADER FÖR FASTIGHETERNAS FÖRVÄRV
D	FÖRSÄKRING
E	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR år 1
F	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR år 1
G	EKONOMISK PROGNOS
H	KÄNSLIGHETSANALYS
I	SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSAVGIFTER år 1, INSATSER MM
J	SPECIELLA FÖRHÅLLANDEN
K	NYCKELTAL
Bilaga	ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Styrelsen ansöker samtidigt om att denna ekonomiska plan registreras hos Bolagsverket.

Vallentuna 2019-05-14

Bostadsrättsföreningen Olhamra 159

.....	.....	.....
Hampus Edenman	Eli Karin Årdal	Erik Pettersson

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Olhamra 159, 769637-2023, registrerad 2019-02-11, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för samt tomtmark åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen avser förvärva fastigheten Vallentuna Olhamra 1:159 för att inom fastigheten upplåta 3 bostadslägenheter med bostadsrätt.
Till fastigheterna hör ett färdigställt parhus och färdigställt enfamiljshus.

Godkänd slutbesiktning hölls 2019-02-12. Den slutliga anskaffningskostnaden har redovisats på en extra föreningsstämma 2019-05-14.
All mark utom den gemensamma infartsvägen upplåts med bostadsrätt.

Driftskostnaderna grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända samt bedömda förhållanden.
Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart planen har registrerats av Bolagsverket, vilket beräknas ske under juni 2019.
Tidpunkt för inflyttning är beräknad till juni 2019.
Föreningen avses bli ett s.k."äkta" privatbostadsföretag.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastighetens anskaffningskostnad grundar sig på fastighetsförvärv och avser slutliga kostnader.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Beteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning:	Vallentuna Olhamra 1:159	
Adress:	Påtåkersvägen 34	
	186 40 Vallentuna	
Areal:	1 303 m²	
Hustyp:	1 st tvåfamiljshus i 2 våningar samt 1 st enfamiljshus i 1 plan.	
Taxeringsvärde:	Mark Bostäder	2 117 000
(beräknat via skatteverket.se)	Byggnad Bostäder	6 145 000
	Mark Lokaler	0
	Byggnad Lokaler	0
	Totalt	8 262 000
Värdeår (bedömt):	2019	
Byggår:	2018-2019	
Antal bostadslägenheter:	3	
Lägenheternas ytor. BOA:	312 m²	
Parkering:	5 P-platser inom till lägenheterna upplåten markyta.	

Gemesamhetsanläggningar
Fastigheten deltar i GA10 vilken avser skötsel av vägar inom området. Fastighetens andelstal är 1,00.
Årlig avgift reovisas under driftkostnader. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Påtåkers Samfällighetsförening.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Infartsväg ("skaftväg" på sit.plan)

Översiktlig Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	2 resp 1 våning.
Grundläggning:	Betongplatta på packad botten
Stomme:	Lättbetong
Bjälklag	Betong.
Lägenhetsskiljande väggar:	Lättbetong
Innerväggar:	Lättbetong nedre plan. Rglar och gips i övre pla.
Fasad:	Puts
Yttertak:	Papp med plåtdetaljer
Takavvattning	Utvändiga stuprör i plåt
Balkonger:	Trä med glasbarriär
Terrasser på mark:	Stensatta ytor
Fönster:	Trä med isolerglas
Fönsterdörrar:	Trä med isolerglas
Värmeproduktion:	Frånluftsvärmepump typ Nibe 750 i varje stor lgh. Elpanna i lilla huset.
Värmedistribution	Vattenburen golvvärme
Ventilation:	Frånluft med värmeåtervinning. I stora huset. Frånluft i lilla huset. Tilluft via fönsterventiler.
VA:	Anslutet till kommunens nät. Föreningen har abonnemanget. Undermätare för kallvatten.
El:	Varje lgh har eget abonnemang för drift av värmessystem, huskållsel och ytterbelysning
Sophantering:	Sopkärl på mark.Föreningen har abonnemanget.
Bredband:	Fiber indraget i varje lägenhet. Brf-havaren bekostar abonnemang.
Mark:	Gårdsgrus, gräsmattor, buskar stensatta uteplatser.

Kortfattad rumsbeskrivning lägenheter

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Eklamellplank
	V	Målad puts
	T	Målade gipsskivor
Vardagsrum	G	Eklamellplank
	V	Målad puts
	T	Målade gipsskivor
Sovrum	G	Eklamellplank
	V	Målad puts
	T	Målade gipsskivor
Kök	G	Eklamellplank
	V	Målad puts
	T	Målade gipsskivor
Bad/Duschrum/WC	G	Klinker
	V	Kakel till tak
	T	Målade gipsskivor

C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV

Förvärvskostnad för föreningens fastighet innefattande samtliga byggkostnader, byggherrekostnader, lagfart, pantbrev, räntekostnader under byggnadstiden, fastighetsskatt värdeåret mm.	11 071 000
SUMMA SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	11 071 000

D FÖRSÄKRING

Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring inkl styrelseansvar och bostadsrättstillägg före tillträde.

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER

FINANSIERING ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Lån år 1*	0
Insatser	11 071 000
Upplåtelseavgifter	0
SUMMA	11 071 000

*Föreningen kommer ej att ta upp lån för att finansiera anskaffningskostnaden.

SAMMANSTÄLLNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER

			ÅR 1
Avsättningar			
Fond för yttre underhåll			15 600
Fastighetsavgift			
Fastighetsavgift bostäder*			0
Fastighetsskatt**			0
Driftkostnader:			
Löpande underhåll/reparationer			5 000
Snöröjning av infartsväg			5 000
Försäkring inkl styrelseansvar och inkl individuella bostadsrättstillägg.			8 000
Redovisning/Revision			20 000
Värme (varje lägenhet har egen värmeanläggning och eget elabonnemang)			0
VA (regleras i efterhand med BR-havarna efter faktisk förbrukning via undermätare)			17000
Sophämtning (varannan vecka)			4 000
Bredband (varje lägenhet har eget abonnemang)			0
Deltagande i GA 10			4 500
SUMMA KRONOR TOTALT	Delsumma drift:	63 500	79 100
	Drift per m2 BOA & År:	204	

*Enligt nu gällande regler är föreningen befriad från fastighetsavgift under de första 15 åren efter värdeåret.

**Fastighetsskatt/avgift t.o.m. värdeåret bekostas av säljaren.

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Intäkter	ÅR 1
Årsavgifter andelstal	62 100
Årsavgifter vatten och avlopp	17 000
SUMMA KRONOR TOTALT	79 100

G EKONOMISK PROGNOS

FÖRENINGENS UTGIFTER ÅR 1-6 OCH ÅR 11

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Räntor	0	0	0	0	0	0	0
Amortering	0	0	0	0	0	0	0
Avsättning rep.fond	16	16	16	17	17	17	19
Drift	64	65	66	67	69	70	77
Fastighetsavgift*	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetskatt	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	79	81	82	84	86	87	96
Årsavg. brf-lgh	79	81	82	84	86	87	96
Likvid. Överskott(Rep. fond)	16	16	16	17	17	17	19
Ack. Rep.fond		16	32	48	64	81	171
Årsavgift kr/m2 BOA i snitt	254	259	264	269	274	280	309

Avskrivning byggnad	*-69*	*-69*	*-69*	*-69*	*-69*	*-69*	*-69*
Bokföringsmässigt underskott	*-53*	*-53*	*-52*	*-52*	*-52*	*-51*	*-50*

Anskaffningsvärdet av föreningens hus kommer att skrivas av på 120 år enligt en rak avskrivningsplan med lika stort nominellt belopp per år. Detta kommer att resultera i ett negativt bokföringsmässigt resultat som inte påverkar föreningens årsavgifter . Beräknat underlag: 8 234 240

Antagande om årlig ökning av driftkostnad	2,0%
Antagande om årlig ökning av fastighetsavgift/skatt	2,0%
Antagande om årlig ökning av taxeringsvärde	2,0%

*År 16 tillkommer fastighetsavgift med ca 42 tkr, enligt nu gällande regler.

H KÄNSLIGHETSANALYS

FLERÅRSKALKYL VID OLIKA INFLATIONSANTAGANDEN

Inflationsscenarios

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2) vid olika inflation

År	1,00%	2,00%	3,00%
1	254	254	254
2	256	259	261
3	259	264	269
4	261	269	277
5	264	274	285
6	266	280	294
11	280	309	341

I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSAVGIFTER ÅR 1, INSATSER, mm

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters ytor, typ, andelstal, insatser mm

LghNr	BOAm2	Rum	Insats	Andelstal	Årsavgiftandelstal** per år	per månad***	per m2 & År	Årsavgift VA/mån****
1	154	4	4 690 000	41,35	25 676	2 140	167	586
2	116	4	4 191 000	35,26	21 894	1 825	189	499
3	42	2	2 190 000	23,40	14 530	1 211	346	331
Summa	312		11 071 000	100,00	62 100	5 175		1 417

*Andelstalen är beräknade med 50% ytberoende del och 50% fast del.

**Utöver årsavgift tillkommer kostnad för uppvärmning, hushållsel, telefon, TV,hemförsäkring samt bredband.

***Tillkommande kostnad för uppvärmning är beräknad till 1000kr per månad och lägenhet för de större lägenheterna och 600 kr per månad för den mindre lägenheten.

Beloppet avser normalförbrukning och varierar med hushållets sammansättning och levnadsvanor.

****Preliminär kostnad VA. Förbrukning av kallvatten kommer att att mätas individuellt och regleras i efterskott beroende på verklig förbrukning.

J SÄRSKILDA FÖRÅLLANDEN

Lägenheternas ytor är uppmätta på plats enligt mätreglerna i SS 21054:2009.

K NYCKELTAL

			Anm.
1.	Anskaffningsvärde per m2 BOA	35 484 kr	
2.	Insatser per m2 BOA	35 484 kr	
3.	Lån per m2 BOA	- kr	
4.	Årsavgift per m2 BOA i snitt	254 kr	exkl uppvärmning, inkl kallvatten och avlopp
5.	Enskilt mätt förbrukning per m2 BOA	54 kr	Kallvatten och avlopp
6.	Driftskostnader per m2 BOA	204 kr	
7.	Hyresintäkter per m2 uthyrd LOA	- kr	
8.	Kassaföde per m2 BOA	- kr	
9.	Fondavsättning per m2 BOA	50 kr	

BOA bostadsrätt	312 m²
BOA hyresrätt	m²
LOA hyresrätt	m²
LOA bostadsrätt	m²
BOA+LOA	312 m²