

EKONOMISK PLAN

BRF KYRKBYN 1
769607-2813

november 2013

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	3
3	Byggnadsbeskrivning	4
	3.1 <i>Byggnadsbeskrivning</i>	4
	3.2 <i>Generell beskrivning av lägenheter</i>	6
4	Taxeringsvärde	6
5	Föreningens anskaffningskostnad	6
6	Finansiering	7
7	Föreningens utgifter	7
	7.1 <i>Drift- och underhållskostnader</i>	7
	7.2 <i>Fastighetsskatt/avgift</i>	7
8	Föreningens inkomster	8
9	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	8
	9.1 <i>Ekonomisk prognos</i>	9
	9.2 <i>Känslighetsanalys</i>	10
10	Lägenhetsredovisning	11
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet	12

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

EKONOMISK PLAN

BRF KYRKBYN 1

1 ALLMÄNT

Brf Kyrkbyn 1 med org.nr. 769607-2813 har registrerats på Bolagsverket 2001-06-20. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Den ekonomiska planen är upprättad efter att föreningen genomfört ett så kallat delfriköp av 17 parhus. Parhusen har avstyckats från föreningens fastighet och därefter har överlåtelse skett till medlemmarna som eget ägande.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Kyrkbyn 1
Kommun	Botkyrka
Församling	Botkyrka
Adress/belägenhet	Kyrkbyn 9, 13-15, 21-61, 22-60
Tomtarea	15 564 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 2002-09-24
Gemensamhetsanläggning	Föreningen deltar med 59,54 andelar i Kyrkbyn GA:1 som förvaltas av Kyrkbyns samfällighetsförening. Ändamål: Vägar, gångvägar, trappa, gästparkeringar, anläggning för gatu-och allmänbelysning, sophus, grönytor, anläggning för kabel-tv och dataöverföring samt anläggningar för vatten-, spill-och dagvatten.
Servitut	Fastigheten belastas av servitut avseende gång och cykelväg, väg, vatten och avlopp. Fastigheten har förmån av servitut avseende tillträde.

Försäkring	Fastigheten är försäkrad till fullvärde. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.
------------	---

3 BYGGNADSBESKRIVNING

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2003
Byggnadstyp	Lofthus och parhus.
Uthyrningsbar area	2 319 m ² .
Bostadslägenheter	43 lägenheter om sammanlagt 2 319 m ² . 40 lofthuslägenheter fördelat på 20 byggnader och tre parhuslägenheter, del i parhus.
Gemensamma utrymmen	Sex gemensamma förråd. Kvartersvägar med planteringar utanför den enskilda tomten. En småbarnslekplats med sandlåda och bänkar.
Uppvärmningssystem	Frånluftspump är placerad i respektive lägenhets wc/dusch alternativt tvättstuga. Värmen och varmvattnet produceras av ventilationsvärmen i frånluftsvärmepumpen och med elpatron som spetsvärme vid behov. Spridning av värmen i huset sker med golvvärme förlagd i bottenplattan. Övre plan är försett med elradiatorer.
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning. Tilluftsdon i fasader, separat imkanal från spiskåpa.
Grundläggning	Betongplatta på mark med underliggande markisolering. Ingjutna golvvärmeslingor nedre plan.

Stomme	Trä.
Bjälklag	Lofthus och parhus: Bjälklag av trä med stegljudsisolering. Undersida beklädd med gipsplank och översida med golvspånskiva. Parhus: Vindsbjälklag har underram av takstol i trä med isolering av lösull och utvändigt beklädnad.
Yttertak	Betongtakpannor
Fasader	Stående och liggande träpanel.
Fönster	Fabriksmålade fönster av trä.
Tvättstuga	Tvättstuga i varje lägenhet.
Sophantering	I samfällighet.
Parkering	Carportplats vid parhusen, 40 öppna p-platser med motorvärmarruttag för lofthusen. Tolv gästplatser.
Förråd	Lofthusen har del i gemensamt förråd. Totalt fem byggnader. Förrådsbyggnaderna är oisolerade. Parhusen har intilliggande carport/förråd på tomten.

3.2 Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Lofthus				
Hall/Allrum	Lamellparkett av lackad ek	Tapet/målat	Målat	
Kök	Lamellparkett av lackad ek	Tapet/målat	Målat	Skåpinredning, spis med glaskeramikhäll, rostfri spiskåpa, kakel, bänkskiva av laminat, kyl/frys. Förberett för diskmaskin.
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	WC-stol, tvättställ med blandare, duschdraperistång, badrumsskåp med belysning, tvättmaskin och kondensumlare, frånluftsvärmepump, förberett för handdukstork.
Loft	Linoleum	Tapet	Målat	-
Parhus				
Hall	Linoleum	Tapet	Målat	
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	WC-stol, tvättställ med blandare, duschdraperistång, badrumsskåp med belysning, tvättmaskin och kondensumlare, frånluftsvärmepump, förberett för handdukstork.
Kök	Linoleum	Tapet	Målat	Skåpinredning, spis med glaskeramikhäll, rostfri spiskåpa, kakel, bänkskiva av laminat, kyl/frys. Förberett för diskmaskin.
Tvättstuga	Plastmatta med uppvikt sockel	Målat	Målat	Tvättmaskin och kondensumlare, installationsskåp, frånluftsvärmepump.
Vardagsrum	Lamellparkett av ek	Tapet	Målat	
Sovrum	Linoleum	Tapet	Målat	
Plan 2	Förberett för inredning.			

4 TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för år 2014 är 26 877 000 kr Typkod är 222 (Småhusenhet, flera småhus, sammantaget bostäder för mer än 2 familjer (helårs- eller fritidsbostad)). Taxeringsvärdet är beräknat i Skatteverkets webbaserade beräkningsmodul.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m ²
Bokfört värde 2013-05-01	52 898 135	22 811
Nedskrivningsfond ¹	-1 052 630	
Omsättningstillgångar 2012-12-31 ²	1 393 806	
Anskaffningskostnad	53 239 311	22 958

¹ En nedskrivning innebär att en tillgång omvärderas i den ekonomiska planen till ett lägre värde jämfört med redovisat värde i årsredovisningen.

² Omsättningstillgångarna är minskade med en engångsamortering om 500 000 kr som sker i november 2013.

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Löptid år	Ränta		Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %
			%	kr			
Swedbank	4 000 429	ca 1 år	5,01	200 421	146 220	346 641	3,50
Swedbank	6 937 925	ca 1 år	3,06	212 301	10 736	223 037	3,50
Nordea	11 335 957	ca 2 år	2,55	289 067	121 708	410 775	3,50
Summa lån år 1	22 274 311	Snittränta:	3,15	701 789	278 664	980 453	3,50
Insatser	22 218 000						
Upplåtelseavgifter	8 747 000						
Summa finansiering år 1	53 239 311						

7 FÖRENINGENS UTGIFTER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m ²
Styrelse/revision	51 605	-
Ekonomisk förvaltning	35 000	15
Fast skötsel	35 000	15
Försäkring	30 000	13
Avgift samfällighetsförening	230 000	99
Löpande underhåll	70 000	30
Summa driftkostnad år 1	451 605	195
Avsättning yttre underhåll:	80 631	35
Årlig höjning av driftkostnad	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från årsredovisning 2012 och utkast på utgifts- och inkomststat för samfällighetsföreningen för år 2012. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen.

7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	26 877 000
Kommunal fastighetsavgift (0,75% av taxv)	201 578

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för småhus uppgår till 0,75 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 7 215 kr per hus (prognos för 2014). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år

8 FÖRENINGENS INKOMSTER

	kr	kr/m ²
Årsavgift bostäder	1 649 000	711
Parkering, garage mm	12 000	
Ränteintäkter	7 387	
Totala intäkter år 1	1 668 387	
Årlig höjning av avgifter (snitt)	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

9 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* / utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% samt en antagen ränteökning om 1,0% efter utgången av lånens räntebindningstid. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet skall bli minst samma som i prognosen varje år i kalkylen.

9.1 Ekonomisk prognos

År	1 2014	2 2015	3 2016	4 2017	5 2018	6 2019	11 2024
Ränta	701 789	663 312	760 094	750 341	740 588	730 835	682 068
Avskrivningar	278 664	278 664	278 664	278 664	278 664	278 664	278 664
Driftskostnader	451 605	460 637	469 849	479 246	488 831	498 608	550 503
Fastighetsskatt/avgift	100 789	205 609	209 721	213 916	218 194	222 558	245 722
Summa kostnader	1 532 846	1 608 222	1 718 329	1 722 167	1 726 277	1 730 664	1 756 958
Årsavgift/m ² (bostäder)	711	725	740	755	770	785	867
Årsavgifter bostäder	1 649 000	1 681 980	1 715 620	1 749 932	1 784 931	1 820 629	2 010 122
Parkering	12 000	12 240	12 485	12 734	12 989	13 249	14 628
Ränteintäkter	7 387	7 678	7 739	7 387	7 187	7 143	9 346
Summa intäkter	1 668 387	1 701 898	1 735 843	1 770 053	1 805 107	1 841 021	2 034 096
Resultat före fondförändring	135 541	93 676	17 514	47 886	78 830	110 356	277 138
Resultatdisposition							
Avsättning till yttre underhåll	-80 631	-82 244	-83 888	-85 566	-87 278	-89 023	-98 289
Resultat efter fondförändring	54 910	11 433	-66 374	-37 680	-8 448	21 333	178 850
Kassaflödeskalkyl							
Resultat före fondförändring enligt ovan	135 541	93 676	17 514	47 886	78 830	110 356	277 138
Återföring avskrivningar	278 664	278 664	278 664	278 664	278 664	278 664	278 664
Amorteringar	-278 664	-278 664	-278 664	-278 664	-278 664	-278 664	-278 664
Kassaflöde	135 541	93 676	17 514	47 886	78 830	110 356	277 138
Ingående saldo kassa	1 393 806						
Akkumulerat saldo kassa	1 529 347	1 623 023	1 640 538	1 688 424	1 767 254	1 877 610	2 923 498
Akkumulerad avsättning till underhåll	80 631	162 875	246 763	332 329	419 607	508 630	981 176

9.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos							
Nettokostnader och fondavsättning	1 594 090	1 670 547	1 781 994	1 787 612	1 793 378	1 799 296	1 831 272
Nettoutbetalningar	1 513 459	1 588 304	1 698 105	1 702 046	1 706 101	1 710 273	1 732 983
Nettokostnader och fondavsättning kr/m ²	687	720	768	771	773	776	790
Nettoutbetalningar kr/m ²	653	685	732	734	736	738	747
Årsavgift enligt prognos kr/m ²	711	725	740	755	770	785	867
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%							
Nettokostnader och fondavsättning	1 816 833	1 918 223	1 919 343	1 921 170	1 923 145	1 925 272	1 938 292
Nettoutbetalningar	1 736 202	1 835 979	1 835 454	1 835 603	1 835 867	1 836 249	1 840 004
Nettokostnader och fondavsättning kr/m ²	783	827	828	828	829	830	836
Nettoutbetalningar kr/m ²	749	792	791	792	792	792	793
Årsavgift enligt huvudalternativ kr/m ²	807	832	799	812	826	839	913
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	13,5%	14,7%	8,0%	7,6%	7,3%	6,9%	5,3%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%							
Nettokostnader och fondavsättning	1 613 477	1 696 997	1 815 608	1 828 321	1 841 692	1 855 739	1 936 843
Nettoutbetalningar	1 532 846	1 614 754	1 731 719	1 742 755	1 754 414	1 766 716	1 838 554
Nettokostnader och fondavsättning kr/m ²	696	732	783	788	794	800	835
Nettoutbetalningar kr/m ²	661	696	747	752	757	762	793
Årsavgift enligt huvudalternativ kr/m ²	719	737	754	772	791	809	912
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	1,2%	1,6%	2,0%	2,3%	2,7%	3,1%	5,3%

10 LÄGENHETSREDOVISNING

Lh nr	Yta m ²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse-avgifter	Avgift ³ kr/mån
9	93	3,9878	886 000	334 000	5 480
13	93	3,9878	886 000	334 000	5 480
15	93	3,9878	886 000	359 000	5 480
21	51	2,2009	489 000	236 000	3 024
22	51	2,2009	489 000	106 000	3 024
23	51	2,2009	489 000	186 000	3 024
24	51	2,2009	489 000	206 000	3 024
25	51	2,2009	489 000	106 000	3 024
26	51	2,2009	489 000	186 000	3 024
27	51	2,2009	489 000	206 000	3 024
28	51	2,2009	489 000	106 000	3 024
29	51	2,2009	489 000	106 000	3 024
30	51	2,2009	489 000	236 000	3 024
31	51	2,2009	489 000	306 000	3 024
32	51	2,2009	489 000	156 000	3 024
33	51	2,2009	489 000	156 000	3 024
34	51	2,2009	489 000	236 000	3 024
35	51	2,2009	489 000	236 000	3 024
36	51	2,2009	489 000	156 000	3 024
37	51	2,2009	489 000	156 000	3 024
38	51	2,2009	489 000	156 000	3 024
39	51	2,2009	489 000	256 000	3 024
40	51	2,2009	489 000	256 000	3 024
41	51	2,2009	489 000	156 000	3 024
42	51	2,2009	489 000	156 000	3 024
43	51	2,2009	489 000	236 000	3 024
44	51	2,2009	489 000	236 000	3 024
45	51	2,2009	489 000	156 000	3 024
46	51	2,2009	489 000	156 000	3 024
47	51	2,2009	489 000	256 000	3 024
48	51	2,2009	489 000	256 000	3 024
49	51	2,2009	489 000	156 000	3 024
50	51	2,2009	489 000	156 000	3 024
51	51	2,2009	489 000	256 000	3 024
52	51	2,2009	489 000	256 000	3 024
53	51	2,2009	489 000	156 000	3 024
54	51	2,2009	489 000	156 000	3 024
55	51	2,2009	489 000	156 000	3 024
56	51	2,2009	489 000	236 000	3 024
57	51	2,2009	489 000	236 000	3 024
58	51	2,2009	489 000	156 000	3 024
59	51	2,2009	489 000	156 000	3 024
60	51	2,2009	489 000	286 000	3 024
Totalt	2 319	100,00	22 218 000	8 747 000	137 417

³ Energiförbrukningen i en genomsnittlig lägenhet i Sverige är cirka 12 000 kWh per år, varav 6 500 kWh är uppvärmning, 2 500 kWh är varmvatten, 2 500 kWh är hushållsel och resterande 500 kWh är tvätt och torkning.

11 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställes av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel och uppvärmning och kabel-TV utöver grundutbudet samt bredband.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor baseras bl a på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enl Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Botkyrka den

Slavco Micic

Tanja Solenström

Birgitta Stensson

Ann-Christin Westlund

Katja Jansson