

Ekonomisk plan

för

Bostadsrättsföreningen Valkyriavägen

Den ekonomiska planen har följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar och skälet till upprättandet av planen
2. Beskrivning av fastigheten
3. Taxeringsvärde
4. Förvärvskostnad
5. Finansiering
6. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
7. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys
8. Lägenhetsförteckning

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Valkyriavägen som har sitt säte i Sundbyberg har registrerats hos Bolagsverket 2007-06-12 med organisationsnummer 769616-7969. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt sina medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden.

En ekonomisk plan upprättades av styrelsen 2008-05-07. Planen registrerades hos Bolagsverket 2008-06-24.

Den här föreliggande ekonomiska plan upprättas med anledning av att föreningen, efter den tidigare ekonomiska planen, under 2009 och 2010 upplåtit ytterligare totalt 6 stycken bostadslägenheter med bostadsrätt. De gjorda upplåtelseerna inbringade föreningen en sammanlagd intäkt på 6 488 545 kronor. Detta innebär att enligt redovisningsrapport per 2010-12-31 hade föreningen vid detta tillfälle på bank ett tillgodohavande om 4 451 762 kronor, vilket gör att viss amortering kan ske på föreningens lån. Dessa upplåtelser innebär en så betydande förändring att en ny ekonomisk plan skall upprättas och bli nya andelstal skall fastställas. Vidare konstateras vid framtagande av en ekonomisk plan att den gamla felaktigt måste ha angivit att av föreningens 40 lägenheter 32 var upplåtna med bostadsrätt och 8 med hyresrätt. Enligt den nu gjorda genomgången är idag 6 lägenheter uthyrda av föreningen och dessutom 6 nyligen upplåtna med bostadsrätt. Detta innebär att vid tillfället för den gamla ekonomiska planen endast 28 lägenheter kan ha varit upplåtna med bostadsrätt och rätteligen 12 med hyresrätt. Detta innebär också av detta skäl att andelstal, ekonomisk kalkyl mm i den gamla planen måste ha vilat på felaktiga grunder. Även detta måste utgöra skäl att upprätta en ny ekonomisk plan.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten ligger i Sundbybergs kommun och har beteckningen är Räfsan 3. Gatuadress är Valkyriavägen 7. Fastighetens tomtareal är 2 020 kvm och innehavet av fastigheten är äganderätt.

Taxeringsvärdet är 21 104 000 kronor varav taxeringsvärde byggnad är 16 200 000 kronor och mark är 4 904 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

Gemensamhetsanläggningar

Sundbyberg Sundbyberg GA:1

Sopsuganläggning (förmån utrymme i Skvadronen 12, Sundbyberg 2:26). Delägare i gemensamhetsanläggningen är Artilleristen 1-4, Batteriet 1-3, Lien 1,3, Divisionen 1-4, Dragonen 1, Skvadronen 1-8, Vikingen 1-7, Solskiftet 1,4, Räfsan 2-3,5-6 och Spaden 1-2, samtliga i Sundbybergs kommun. Andel för Räfsan 3 är 1/37. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Rissne Samfällighetsförening.

Sundbyberg Räfsan GA:1

Parkeringsanläggning och kvarterslokal (förmån utrymme i Solskiftet 2 och Räfsan 4).
Delägare i gemensamhetsanläggningen är Räfsan 2-3 och 5-6. Andelen för Räfsan 3 är ¼.

Servitut

Ett servitutsavtal för leverans av värme från Räfsan 3 till Räfsan 4 har upprättats.

Areor

Lägenhetstyp	Antal	Area kvm	Andel av area
Bostäder BR	34	2 564	85
Bostäder HR	6	448	15
Totalt	40	3 012	100 %

Lägenhetstyper

Storlek kvm	Antal
49	1
52	8
65	8
77	14
99	7
127	1
129	1
Totalt	40

Reparationsbehov

Vid en teknisk besiktning utförd av Densia AB 2008-04-14 bedömdes det totala reparationsbehovet uppgå till ca 910 000 kronor exkl moms. Med tillägg för kostnad för projektering, upphandling och kvalitetsansvar om 10 % och med tillägg för moms bedömdes

då kostnaden till 1 250 000 kronor. Föreningen reserverade medel för detta i reparationsfonden vilket framgår av redovisad förvärvskostnad.

Byggnads- och lägenhetsbeskrivning

Byggnads- och lägenhetsbeskrivning, se bilaga 1 Besiktningsprotokoll.

3. Taxeringsvärde

Taxeringsvärde 2009	Bostäder	Lokaler	Totalt
Byggnad	16 200 000	0	16 200 000
Mark	4 904 000	0	4 904 000
Totalt	21 104 00	0	21 104 00

4. Förvärvskostnad

Förvärvskostnad	Kronor
Köpeskilling	43 000 000
Lagfartskostnad	645 000
Köpeskilling vakanta ytor	234 000
Tilläggsköpeskilling för undercentral Räfsan 2	185 000
Stämpelavgift för nya pantbrev	104 000
Reparationsfond	1 250 000
Dispositionsfond	100 000
Ombildningskostnad	453 000
Summa förvärvskostnad	45 971 750

5. Skulder till kreditinstitut

Skulder	Räntesats %	Bundet till	Lånebelopp
SBAB	2,65	2011-01-13	6 500 000
SBAB	3,99	2014-01-09	6 500 000
SBAB	1,53	2011-03-02	6 250 000
Summa inteckningslån			19 250 000

6. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Årliga kostnader

Räntekostnader för föreningens lån	527 225
Drift och underhåll (avrundat)	1 280 000

Typ av ytor	Kvm	Kr/kvm	Kronor
Bostäder BR	2 564	410	1 051 240
Bostäder HR	448	510	228 480
Summa	3 012		1 279 720

Bedömningen bygger på faktiska kostnader utifrån resultatrapporten för 2010 per 2010-12-31. Kostnaden för drift- och underhåll för 2010 till 1 279 224 kronor. I denna del redovisas inte reparationskostnader.

Övriga kostnader	350 000
-------------------------	----------------

Bedömningen av övriga kostnader utgår från faktiska kostnader utifrån resultatrapporten för 2010 per 2010-12-31 där dessa kostnader uppgick till 349 327 kronor. I denna post ingår administrations- och konsultkostnader samt avskrivningar.

Summa kostnader per år	2 157 225
-------------------------------	------------------

Årliga intäkter

Årsavgifter och hyresintäkter mm	2 000 000
---	------------------

De faktiska intäkterna för 2010 enligt resultatrapport per 2010-12-31 uppgick avseende årsavgifter, hyresintäkter och bredbandintäkter uppgick totalt till 1 835 204 kronor. Utöver detta fanns för 2010 ytterligare, delvis tillfälliga intäkter på drygt 230 000 kronor. Hyresintäkterna uppgick till 487 155 kronor.

7. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys

Ekonomisk prognos

Nedan redovisas en ekonomisk prognos för 2011 - 2016 samt för 2021 utifrån antagande om en inflation om 2 % per år. De kostnader och intäkter som påverkas av inflationen är drift- och underhåll, övriga kostnader och hyresintäkter. I drift- och underhåll inkluderas fastighetsavgiften. Övriga kostnader avser administrations- och konsultkostnader samt avskrivningar.

(redovisning i tkr)

År	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2021
Ränta	527	527	527	527	527	527	527
DoU	1 280	1 305	1 331	1 357	1 384	1 411	1 555
Övr kostn	350	357	364	371	378	385	422
Summa	2 157	2 189	2 222	2 255	2 289	2 323	2 504
Intäkter							
Hyresint.	-487	-496	-506	-516	-526	-536	-591
Erf avgift	1 670	1 693	1 716	1 739	1 763	1 787	1 913
Erf avg/kvm	651	660	669	678	687	697	746

Känslighetsanalys

Nedan redovisas förändringar i årsavgiften dels vid antagen inflation men där räntenivån varierar med +/- 1 -3 % och dels med antagen räntenivå men där inflationen varierar med +/- 1 - 2 %.

Dagens inflation fast (2 %) men räntenivån varierar

År	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2021
+/- 0 %	651	660	669	678	687	697	746
+ 1 %	651	738	744	753	762	772	820
+ 2 %	651	810	819	828	837	847	896
+ 3 %	651	885	894	903	912	922	971
-1 %	651	585	594	603	612	621	671
-2 %	651	521	530	539	548	558	607
-3 %	651	480	488	498	507	516	565

Dagens räntenivå fast och dagens inflationsnivå (2 %) varierad +/- 1 – 2 %

År	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2021
+ 1 %	651	664	678	692	706	721	803
+ 2 %	651	669	687	706	726	747	863
-1 %	651	655	659	664	668	672	694
-2 %	651	651	651	651	651	651	651

8. Lägenhetsförteckning

Lägenhet nr	Typ	Area kvm	Insats	Årshyra HR	Andelstal %
001	BR	77	850 774	0	3,003
002	HR	65	0	64 440	0
003	BR	52	574 548	0	2,028
101	BR	77	850 774	0	3,003

102	HR	65	0	64 728	0
103	BR	99	1 093 852	0	3,861
104	BR	65	718 186	0	2,535
105	BR	52	574 548	0	2,028
201	BR	77	850 774	0	3,003
202	HR	65	0	64 752	0
203	HR	99	0	92 940	0
204	BR	77	850 774	0	3,003
205	BR	52	574 548	0	2,028
301	BR	77	850 774	0	3,003
302	BR	65	718 186	0	2,535
303	BR	99	1 093 852	0	3,861
304	BR	77	850 774	0	3,003
305	BR	52	574 548	0	2,028
401	HR	77	0	75 720	0
402	BR	65	718 186	0	2,535
403	BR	99	1 093 852	0	3,861
404	BR	77	850 774	0	3,003
405	BR	52	574 548	0	2,028
501	HR	77	0	75 744	0
502	BR	65	718 186	0	2,535
503	BR	99	1 093 852	0	3,861
504	BR	77	850 774	0	3,003
505	BR	52	574 548	0	2,028
601	BR	77	850 774	0	3,003
602	BR	65	718 186	0	2,535

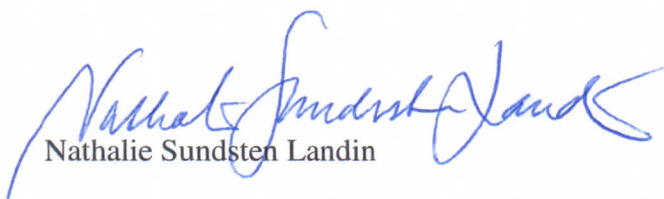
603	BR	99	1 093 852	0	3,861
604	BR	77	850 774	0	3,003
605	BR	52	574 548	0	2,028
701	BR	77	850 774	0	3,003
702	BR	99	1 093 852	0	3,861
703	BR	77	850 774	0	3,003
704	BR	52	574 548	0	2,028
801	BR	127	1 403 223	0	4,953
802	BR	129	1 425 322	0	5,031
803	BR	49	541 401	0	1,911
Totalt	40	3 012	28 329 660	438 324	100 %

Andelstal och insats har bestämts med utgångspunkt från respektive lägenhets area i förhållande till samtliga med bostadsrätt upplåtna lägenhetsareor. Lägenheternas läge i huset eller andra faktorer har ej påverkat dessa tal.

Sundbyberg den *2 juni* 2011

Bostadsrättsföreningen Valkyriavägen


Anneli Andersén


Nathalie Sundsten Landin