

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Diamanten i Tyresö

upprättad oktober 2013

INNEHÅLL

1	allmänna förutsättningar
2	fastighets- och byggnadsbeskrivning
3	underhållsbehov
4 a	slutlig anskaffningskostnad och finansiering
4 b	kalkyldel anskaffningskostnad och finansiering
5 a	beräknade kostnader och intäkter
5 b	beräknade kostnader och intäkter budget/prognos
5 c	känslighetsanalys
6	fördelning av lägenheternas inbördes förhållanden
7	särskilda förhållanden

1 allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Diamanten i Tyresö (org.nr.769609-7752).

Föreliggande ekonomiska plan har upprättats av styrelsen, i enlighet med vad som föreskrivs i bostadsrättslagen 3 kap 1 §. Syfte är att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Diamanten i Tyresö inkluderat upplåtelse av bostadslägenheterna inom fastigheten med bostadsrätt. Det är styrelsen som ansvarar för att de redovisade förutsättningarna är korrekta.

Bostadsrättsföreningen Diamanten i Tyresö, registrerades i juli 2003 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter (bostäder och lokaler) åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Föreningen är namnändrad 2011.

Föreningen har våren 2013 upprättat en ekonomisk plan. Planen revideras nu på grund av att säljaren Tyresö Bostäder AB beslutat att överlåtelsen ska ske genom s.k. paketering. Se vidare avsnitt 4a.

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheterna Diamanten 7 och Turkosen 4 i Tyresö för 225 000 000 kronor. Marknadsvärdering av fastigheten har utförts av Savills Sweden AB i början av 2012. Värdet enligt värderingen är samma belopp som föreningen har erbjudits förvärva för.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske först när denna ekonomiska plan har registrerats vid Bolagsverket och föreningen, vid en extra föreningsstämma, tagit alla erforderliga formella förvärvsbeslut. Denna stämma beräknas genomföras i slutet av november / början av december 2013.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadernas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden.

Föreningens redovisade driftskostnader har beräknats utifrån redovisade kostnader från den faktiska fastighetsförvaltningen redovisad av säljaren. Beloppen i denna plan utgår från ekonomiska planen våren 2013 och har uppräknats med två procent till 2014.

Det är föreningens avsikt att tillträde ska kunna ske under första kvartalet 2014 efter att formellt erforderligt beslut om försäljningen fattats av Tyresös kommunfullmäktige.

Uppgifterna i föreliggande plan avseende förvärv av fastigheten avser den slutliga kostnaden.

2 fastighets - och byggnadsbeskrivning

Om inte annat nämns nedan anges avses fastigheten Diamanten 7.

Fastigheterna

Fastigheten Diamanten 7, omfattar ett tvåplans radhusområde med enplans lägenheter om totalt 152 bostadslägenheter. Det förekommer radhus byggda runt innergårdar samt fem hus i tvåvåningsplan och er souterängvåning.

På fastigheten finns också en gemensamhetslokal samt en byggnad uthyrd till Tyresö kommun. Avtalet med kommunen löper tvåårsvis och löper ut per den 31 december 2013. Förhandlingar om förlängning pågår mellan kommunen och Tyresö Bostäder AB. Skulle avflyttning ske vid årsskiftet 2013/14 åligger

det kommunen att återställa lokalen till sex bostadslägenheter vilka i så fall föreningen kan upplåta till marknadsvärde. Det torde i så fall ge föreningen insatser på 10 – 15 mkr.

Längor med garageplatser finns på fastigheten samt asfalterade parkeringsytor för boende- och besöksparkering. Totalt 150 finns på fastigheten.

Utöver detta finns 16 bilplatser på fastigheten Turkosen 4 som i övrigt ej är bebyggd.

Belägenhet i Tyresö

Fastigheterna ligger i stadsdelen Öringe, en attraktiv del av Tyresö nära till både grönområden och med cirka 2 km till Tyresös centrum. Adresserna är Diamantgången 1-321 och Öringevägen 7.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för Diamanten 7, 2007 är för bostäder 73 000 000 kronor och för mark 27 000 000 kronor. Typkod 320 .

Fastigheten Turkosen 4 är taxerad som industrienhet (499), med ett taxeringsvärde understigande 1 000 kronor.

Byggar och större åtgärder

Bostadsbebyggelsen uppfördes 1981-1982. Fastigheterna har underhållits successivt.

Servitut- och gemensamhetsanläggningar samt befintliga inteckningar

För fastigheten Diamanten 7 finns ett antal avtalsservitut avseende villa och årlig avgäld m.m.

Motsvarande finns på Turkosen 4.

I fastigheten finns befintliga två inteckningar med uttagna pantbrev om totalt 42 043 000 kronor.

Ytor

Diamanten 7

Bostadsbyggnaderna innehåller totalt 11 763 kvm samt två lokaler på 617 kvm eller tillsammans 12 380 kvm. (exkl garage).

För fastigheten gäller stadsplan från 1980. Fastigheten har en markareal om 41 763 kvm. Ytuppgifterna har föreningen erhållit från säljaren. Föreningen har inte gjort någon egen uppmätning.

Turkosen 4

Markareal 900 kvm.

Försäkring

Fastigheten ska fullvärdeförsäkras från tillträdesdagen. Upphandling av försäkringen ska ske i konkurrens i god tid före tillträdet.

Tekniska förhållanden

Teknisk besiktning har upprättats 1 november 2011 av Tengbomgruppen AB företrädd av byggnadsingenjör SBR Urban Nilsson för att utröna det underhållsbehov som finns och för vilket bostadsrättsföreningen ansvarar.

OVK, energideklaration och radon

Samtliga byggnader är uppförda enligt samma koncept och föreningen har av säljaren erhållit protokoll från stickprovsvisa kontroller.

Energideklaration har godkänts den 4 maj 2009. Av protokollet framgår att ventilationskontroll var godkänd vid energibesiktningstidpunkten liksom att radonmätningar skett med långtidsmätningar 2009. Noterat radon värde 40 Bq/m³.

PAK
GN

Gemensamma anordningar

Kabel-TV från Comhem är indraget i lägenheterna. Grundutbud kommer ingå i årsavgiften.

Byggfakta

Bärande väggar och bjälklag är av betong. Fasad med träpanel. Tak belagt med betongpannor.

Klädvårdsrum

Tre tvättstugor finns maskinell utrustning av varierande standard.

Ventilation

Mekanisk frånluft

3 underhållsbehov

Underhållsteknisk utredning har utförts. Besiktningen är utförd för att uppfylla de krav som följer av bostadsrättslagen, med syfte att i första hand bedöma det underhållsbehov som det åligger föreningen att utföra och bekosta. Hänsyn har inte särskilt tagits till lägenheternas inre skick vid upprättande av denna ekonomiska plan. Eftersom viss tid numera förflutit sedan den underhållstekniska utredningen utfördes (november 2012), har föreningens styrelse begärt och erhållit ett intyg från Tyresö Bostäder ABs vd daterat den 15 oktober 2013 av vilket framgår att inget anmärkningsvärt underhållsbehov noterats under det gångna året och att fastigheten bedöms ha samma status som vid ingången av 2013.

Bedömt föreliggande underhållsbehov, beräknades 2013 uppgå till cirka 12 000 000 kr. Uppräknat till 2014 års nivå (uppräknat med 2%) blir underhållsbehovet 12 240 000 kronor. Det noteras att de bedömda kostnaderna baseras på genomsnittsnittliga å priser vid tiden för planens upprättande/ besiktningens utförande, och får inte tas för självklara vid en framtida upphandling. Det tekniska utlåtandet är en sakkunnigs uppskattning av föreliggande underhållsbehov och styrelsen avser att närmare utreda detta behov, kostnaderna samt tidsplaneringen efter föreningens tillträde av fastigheten. I ekonomiska planen har avsatts 2 000 000 kronor som en del av föreningens förvärvskostnader. Eftersom underhållsbehoven uppkommer med olika intervaller under den första tioårsperioden, kommer föreningen vid tillträdet endast att lyfta så mycket som erfordras just då. Ytterligare lån kommer successivt lyftas när underhåll sker. I föreningens budget/prognoser har löpande avsatts 1 500 000 kronor årligen och dessutom i en fond för underhåll ytterligare 100 000 kronor årligen. Till detta kommer ett uppskattat belopp om drygt 200 000 kronor årligen för underhåll av kvarvarande hyresrätter. De två sistnämnda beloppen uppräknas årligen med 2%.

Detta innebär att – inklusive de 2 000 000 kronor som avsätts vid förvärvet - kommer under de tio närmast kommande åren avsättas totalt cirka 20 000 000 kronor för underhåll. Att beloppet så mycket överstiger bedömt behov, stämmer väl överens med styrelsens vision att "lyfta" hela Diamanten.

I planen har styrelsen räknat med en genomsnittsränta på 4 % för föreningens lån. Lämnade kreditofferter indikerar en faktisk snittränta på cirka 3 %, vilket i praktiken innebär lägre kostnader för föreningen i budgeten för 2014. Enligt offert från Swedbank från oktober 2013, är bedömningen att föreningen rimligen kan få en faktisk räntekostnad som minst är en 500 000 kronor lägre än budgeterat. Detta innebär exempelvis att föreningen 2104 kan avsätta ett ytterligare motsvarande belopp för underhåll. Se även p. 4a sista stycket.

RASK
ON

4a slutlig anskaffningskostnad och finansiering

Föreningen förvärvar fastigheten för 225 000 000 kronor. Säljaren Tyresö Bostäder AB har sedan den tidigare planen upprättades, beslutat att försäljningen ska ske via en s.k. paketering. Detta är numera ett vanligt sätt för såväl privata som kommunala bolag att genomföra försäljningar. Paketeringen innebär att säljaren överlåter fastigheterna till ett nybildat aktiebolag, vilket bolag inte haft några transaktioner utöver fastighetsförvärvet. Intyg på att så är fallet har lämnats av Tyresö Bostäders vd den 15 oktober 2013. Bolaget säljs sedan till föreningen för den sedan tidigare överenskomna köpeskillingen 225 000 000 kronor. Därefter kommer föreningen att köpa ut fastigheten ur bolaget för det högsta beloppet av skattemässiga restvärdet och taxeringsvärdet. I detta fall beräknas det skattemässiga restvärdet/bokförda värdet vid årsskiftet 2013/14 vara 42 592 000 kr och taxeringsvärdet 100 000 000 kronor. Det sistnämnda beloppet kommer därmed att ligga till grund för stämpelskattkostnaden. Tyresö Bostäder AB har erbjudit sig att återta det "tomma" aktiebolaget efter föreningens utköp av fastigheten vilket innebär att föreningen, om man väljer det alternativet, inte behöver stå för kostnaden att hantera likvidationen av bolaget.

Vid denna typ av förvärv innebär det att föreningen kommer att ha ett förvärvsvärde som klart understiger marknadsvärdet. Om föreningen skulle avyttra fastigheterna i framtiden, får det till konsekvens att föreningen kan få en högre realisationsvinstskatt än vid förvärv till marknadsvärdet. Eftersom bostadsrättsföreningar mycket sällan, helt eller delvis, avyttrar sin fasta egendom torde frågan sannolikt inte ha någon praktisk betydelse.

Finansieringen av förvärvet sker genom insatser, samt genom upptagande av lån med fastigheten som säkerhet. Vidare har styrelsen i anskaffningskostnaden – som ovan nämnts - lagt in en beräknad underhållskostnad enligt redovisning i föregående avsnitt, varför hela beloppet som behöver finansieras beräknas till 230 400 000 kronor. Insatser beräknas vid tillträdet med totalt cirka 139 978 000 kronor. Insatsbeloppet är beräknat efter att 70 % av samtliga bostadsytor kommer att upplåtas med bostadsrätt. Fördelningen framgår av avsnitt 6. Föreningen beräknar att belåningsgraden då kommer att bli cirka 40 %. Styrelsens uppfattning är att det avgörande om vad som erfordras för att förvärven ska kunna slutföras, i första hand bedöms efter stabiliteten i föreningens ekonomi även om det innebär avvikelser från hur stora insatserna/lånen blir vid tillträdet.

Föreningen beräknas behöva låna 90 422 000 kronor för att täcka den del av totala förvärvskostnaderna inklusive underhållskostnader som ej täcks med insatser. Eftersom allt underhåll ej sker omgående behöver dock föreningen vid tillträdet ej låna upp det totala beloppet. De räntor som anges i planen beräknas med god marginal i förhållande till de räntor som föreningen räknar med erhålla. Föreningen har upphandlat finansieringen i konkurrens.

Amortering budgeteras ske med 200 000 kronor/år vilket beräknas väl motsvara ett belopp avseende avskrivning. Med en progressiv avskrivningsplan beräknar föreningen ha ett avskrivningsbehov år 2014 med cirka 200 000 kronor. Detta belopp ökar sedan något årligen. Föreningen får överväga att lägga avskrivningarna enligt en linjär avskrivningsplan så småningom.

Det är styrelsens avsikt att fördela föreningens lån med olika löptider. I den föregående ekonomiska planen räknade styrelsen med en korrgränta på 4 %. I denna plan är korrgräntan bedömd, utifrån befintligt marknadsläge, kunna beräknas till drygt 3 %, men föreningens styrelse har ändå beslutat att behålla räntan i planen på 4 %.

2013
GV

4b kalkylidél anskaffningskostnad och finansieringsplan

ANSKAFFNINGSKOSTNAD	
Förvärvskostnad	225 000 000 kr
Stämpelskatt	1,5 % av taxeringsvärdet 1 500 000 kr
Pantbrevsuttag	2% av uttaget belopp (avrundat) 1 000 000 kr
Underhållskostnad	schablon/bedömd 2 000 000 kr
Förvärvs-, ombuds- och övriga kostnader	900 000 kr
TOTALT	230 400 000 kr

FINANSIERING	lånebelopp	c:a löptid år	körgränsla %	ränta	amortering
Hypotekslån *)	90 422 000 kr	0-3	4,0%	3 616 880 kr	200 000 kr
Hypotekslån					
Hypotekslån					
SUMMA LÅN	90 422 000 kr			3 616 880 kr	200 000 kr
INSATSER	139 978 000 kr				
TOTALT	230 400 000 kr				
Föreningens belåningsgrad c.a	39%			Insatser av kvirr Insatser Totala insatser	70% per kvm 8234 17 000 kr 139 978 000 kr

FAK
GN

5a beräknade kostnader och intäkter

Principerna för föreningens kapitalkostnader har redovisats ovan (4a och 4 b och jämför 5 b).

Driftskostnaderna, som redovisas i kalkyldelen nedan (5 b), baseras med utgångspunkt i redovisade tidigare faktiska kostnader redovisade av Tyresö Bostäder AB såsom beloppen redovisades i den tidigare planen. Kostnaderna har schablonmässigt beräknats öka årligen med 2 %. Budgeten för 2014 är beräknad per helår för att få siffrorna jämförbara med prognoserna för följande år.

Kostnader för va, uppvärmning och kabel-tvs grundutbud ingår i årsavgiften. Hushållsel erläggs separat av var och en enligt eget abonnemang. Kostnad för hyra av garage och p-platser erläggs separat enligt träffade avtal

Föreningens räntekostnader beräknas öka. Utöver i dagsläget bedömda marginaler, har räntekostnaderna schablonmässigt bedömts öka med 2 % årligen (ej procentenheter) under de närmast kommande åren. Eftersom en del av föreningens lån beräknas tecknas med korta löptider, är det viktigt vara medveten om att det får anses utgöra en osäkerhet beträffande kostnadsutvecklingen. En del av lånen avses placeras med längre löptider, vilket dämpar årliga eventuella förändringar i marknadsräntor.

I enlighet med förutsättningarna i den underhållstekniska utredningen, är det inte styrelsens avsikt att lyfta viss del av finansieringen förrän underhåll faktiskt sker. Vid upprättandet av planens budget och prognoser har därför hänsyn tagits till när kompletterande upplåning behöver ske. Vid tillträdet beräknas därför lånebehovet vara drygt 90 000 000 kr vilket belopp successivt ökar i takt med att underhåll sker. Dock kommer lånebehoven att dämpas genom de årliga avsättningarna på 1,5 mkr vilket under de kommande tio åren ger totalt 15 mkr.

Utöver kapital- och driftskostnader tillkommer fastighetsavgift och administrativa kostnader samt avsättning till fond för yttre underhåll. Kommunal fastighetsavgift utgår 2013 med 1210 kr. per lägenhet, (2014 uppräknat till 1235 kr) men högst 0,3 % av taxeringsvärdet och uppräknings sker årligen. Enligt hyresavtal avseende den av kommunen hyrda lokalen ska fastighetsskatt, om sådan utgår, erläggas av hyresgästen. Föreningen ska årligen, enligt stadgan (§16) avsätta medel till fond för yttre underhåll i enlighet med antagen underhållsplan. Sådan underhållsplan kommer att tas fram under 2014-15, varför avsättningen till underhåll schablonmässigt beräknas till 100 000 kr till dess underhållsplanen är upprättad. Till detta kommer ytterligare 200 000 kronor årligen avsättas för underhåll i kvarvarande hyresrätter.

Föreningens intäkter utgörs av årsavgifter och hyresintäkter förutom vissa ränteintäkter på transaktionskapital. Årsavgifter fördelas enligt ett andelstal som i sin tur fördelas enligt insatserna som i sin tur fördelas per kvm. De beslutade andelstalen som tagits fram redovisas i avsnitt 6. Hyrorna beräknas öka med 2 % årligen.

För föreningens lån kommer inteckningssäkerhet i fastigheten att lämnas i uttagna pantbrev. Vid tillträdet finns redan uttaget inteckningssäkerhet på 42 043 000 kronor. Det utökade behovet vid tillträdet blir därför cirka 48 300 000 kronor, vilket blir en kostnad på cirka 1 000 000 kronor.

5B Föreningens beräknade kostnader och intäkter budget/prognos

KOSTNADER	BUDGET					PROGNOS					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Räntekostnad 1)	3 616 880 kr	3 681 058 kr	3 744 915 kr	3 808 453 kr	3 871 670 kr	3 934 568 kr	4 000 000 kr	4 066 667 kr	4 133 333 kr	4 200 000 kr	4 244 256 kr
Fastighetsavgift 2)	187 720 kr	191 474 kr	195 304 kr	199 210 kr	203 194 kr	207 258 kr	211 322 kr	215 386 kr	219 450 kr	223 514 kr	228 830 kr
amortering/avskrivning	200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr
Inkomstskatt 3)	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Värme och fastighetsel samt VA och sophantering 4)	2 550 000 kr	2 601 000 kr	2 653 020 kr	2 706 080 kr	2 760 202 kr	2 815 406 kr	2 870 610 kr	2 925 814 kr	2 981 018 kr	3 036 222 kr	3 108 436 kr
Hushållsel (resp bostadsrättshavare/hyresgäst)	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Kabel-TV (grundutbud)	65 770 kr	67 085 kr	68 427 kr	69 795 kr	71 191 kr	72 615 kr	74 066 kr	75 549 kr	77 066 kr	78 617 kr	80 173 kr
Försäkring 4)	204 000 kr	208 080 kr	212 242 kr	216 486 kr	220 816 kr	225 232 kr	229 748 kr	234 354 kr	239 060 kr	243 866 kr	248 675 kr
Fastig skötsel / löp.rep. (inkl lokalvård, snöröjning & förbrukn mtrl) 4)	367 200 kr	374 544 kr	382 035 kr	389 676 kr	397 469 kr	405 418 kr	413 467 kr	421 516 kr	429 565 kr	437 614 kr	445 663 kr
Underhåll av hyresrätter 4)	204 000 kr	208 080 kr	212 242 kr	216 486 kr	220 816 kr	225 232 kr	229 748 kr	234 354 kr	239 060 kr	243 866 kr	248 675 kr
Ekonomisk förvaltning, administration samt arvoden (styrelse, revisor, m fl) jämte avgifter (innefattande kurs)	306 000 kr	312 120 kr	318 362 kr	324 730 kr	331 224 kr	337 849 kr	344 581 kr	351 420 kr	358 366 kr	365 419 kr	373 012 kr
Fond för yttre underhåll 5)	100 000 kr	102 000 kr	104 040 kr	106 121 kr	108 243 kr	110 408 kr	112 617 kr	114 870 kr	117 167 kr	119 509 kr	121 899 kr
TOTALT	7 801 570 kr	7 945 441 kr	8 090 586 kr	8 237 037 kr	8 384 827 kr	8 533 987 kr	8 684 242 kr	8 834 597 kr	8 984 952 kr	9 135 307 kr	9 301 570 kr
AVSÄTTNINGAR	1 500 000 kr	1 500 000 kr	1 500 000 kr	1 500 000 kr	1 500 000 kr	1 500 000 kr	1 500 000 kr	1 500 000 kr	1 500 000 kr	1 500 000 kr	1 500 000 kr
BUFFERT/RESERV	1 500 000 kr	2 957 325 kr	4 372 724 kr	5 746 956 kr	7 080 789 kr	8 375 000 kr	9 664 242 kr	10 958 484 kr	12 252 726 kr	13 547 000 kr	14 879 529 kr
INTÄKTER											
Ränte- och övr intäkter (uppskattat)	25 000 kr	25 500 kr	26 010 kr	26 530 kr	27 061 kr	27 602 kr	28 153 kr	28 714 kr	29 285 kr	29 866 kr	30 475 kr
Arsavgifter 6)	4 241 771 kr	4 241 771 kr	4 241 771 kr	4 241 771 kr	4 241 771 kr	4 241 771 kr	4 241 771 kr	4 241 771 kr	4 241 771 kr	4 241 771 kr	4 241 771 kr
Hyror 7)	5 034 799 kr	5 135 495 kr	5 238 205 kr	5 342 969 kr	5 449 828 kr	5 558 825 kr	5 669 966 kr	5 784 261 kr	5 901 710 kr	6 022 314 kr	6 137 392 kr
TOTALT	9 301 570 kr	9 402 766 kr	9 505 985 kr	9 611 270 kr	9 718 660 kr	9 828 198 kr	9 937 849 kr	10 047 610 kr	10 157 481 kr	10 267 462 kr	10 409 637 kr

- Räntekostnaderna beräknas schablonmässigt öka 2% per år fram till år 2018 då de beräknas plana ut. Amortering 200 000 kr/år medräknad
- Kommunal fastighetsavgift beräknas 2014 tas ut med 1235 kr / lgh och beräknas öka med 2 % årligen (ej hänsyn till fastighetsskatt lokal som specialenhet/vårdbyggnad)
- Föreningen beräknas bli beskattad schablonmässigt och därmed betraktas som "äkta"
- driftskostnad uppräknad 2 % årligen
- Minimivärdet till underhållsfond enligt förutsättningarna i underhållsplan
- 8234 kvm (70% av ytan) årsavgifterna beräknas kunna vara oförändrade under flera år.
- Årsavgifterna delat på ytan (8234 kvm) ger årsavgift kr/kvm/2013 med: 5,15 kr
- Antalet kvm hyresgäster är schablonmässigt uppskattat till 30%
I beloppet ingår beräknade hyror 2014 för platser 571 200 kr, lokal 711 564 kr, hyror bostäder med 3 752 354 kr totalt 5 034 799 kr
Hyrorna beräknas öka årligen med 2 procentenheter. 2,00%.




5c känslighetsanalys

Räntekostnader	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Lån	90 422 000 kr	90 222 000 kr	90 022 000 kr	89 822 000 kr	89 622 000 kr	89 422 000 kr	88 422 000 kr
Korgränta enl. plan 4%	3 616 880 kr	3 681 058 kr	3 744 915 kr	3 808 453 kr	3 871 670 kr	3 934 568 kr	4 244 256 kr
om ränteeökning 1%	4 521 100 kr	4 511 100 kr	4 501 100 kr	4 491 100 kr	4 481 100 kr	4 471 100 kr	4 421 100 kr
Ränteeökning	904 220 kr	830 042 kr	756 185 kr	682 647 kr	609 430 kr	536 532 kr	176 844 kr
Ränteeökning / kvm *)	110 kr	101 kr	92 kr	83 kr	74 kr	65 kr	21 kr
Ränteeökn/kvm/månad	9 kr	8 kr	8 kr	7 kr	6 kr	7 kr	7 kr
om ränteeökning 2%	1 808 440 kr	1 660 085 kr	1 512 370 kr	1 365 294 kr	1 218 859 kr	1 073 064 kr	353 688 kr
Ränteeökning / kvm*)	220 kr	202 kr	184 kr	166 kr	148 kr	130 kr	43 kr
Ränteeökn/ kvm/månad	18 kr	17 kr	15 kr	14 kr	12 kr	11 kr	4 kr

Förutsättningar:

Amortering 200 000 kr/år, med bostadsrätt upplåten yta 8234 kvm, räntesats 4 % 2014

*) OBS!
Om föreningen väljer att placera sina lån med delvis längre löptider, kommer effekten vid årliga generella ränteeökningar på marknaden inte påverkas så mycket som ovan redovisas.

Driftskostnader

Driftskostnad om							
inflationsoökning 1%	3 984 690 kr	4 064 383 kr	4 145 671 kr	4 228 584 kr	4 313 156 kr	4 399 419 kr	4 857 314 kr
Inflation + 1%	4 024 536 kr	4 105 027 kr	4 187 128 kr	4 270 870 kr	4 356 288 kr	4 443 413 kr	4 905 888 kr
Driftskostnadsökning	39 847 kr	40 644 kr	41 457 kr	42 286 kr	43 132 kr	43 994 kr	48 573 kr
Ökning / kvm / år	5 kr	4 kr	4 kr	4 kr	4 kr	4 kr	5 kr
Inflation + 2%	79 694 kr	81 288 kr	82 913 kr	84 572 kr	86 263 kr	87 988 kr	97 146 kr
Ökning / kvm / år	8 kr	8 kr	8 kr	8 kr	8 kr	8 kr	8 kr

Förutsättningar:

Driftskostnad = totalkostnad - avskrivning/amortering - räntekostnader

Driftskostnaderna har schablonmässigt räknats upp med 2% årligen i planen

Yta som upplåts
8234 kvm

PAT
GUR

6 Fördelning av lägenheternas inbördes förhållanden

lgh yta	hyra 2013	antal lgh	17 000 kr/kvm		avgift/månad		totala ytor
			insats	2014	2014	totala ytor	
46	4296	26	782 000 kr	1 975 kr	1 975 kr	1 196	
65,6	5838	30	1 115 200 kr	2 816 kr	2 816 kr	1965	
67	5951	20	1 139 000 kr	2 876 kr	2 876 kr	1340	
79	6845	3	1 343 000 kr	3 391 kr	3 391 kr	237	
79,1	6853	6	1 344 700 kr	3 396 kr	3 396 kr	474,6	
80,2	6923	3	1 363 400 kr	3 443 kr	3 443 kr	240,6	
80,4	6934	3	1 366 800 kr	3 452 kr	3 452 kr	241,2	
81,5	6996	3	1 385 500 kr	3 499 kr	3 499 kr	244,5	
81,9	6939	6	1 392 300 kr	3 516 kr	3 516 kr	491,4	
91,3	7660	6	1 552 100 kr	3 919 kr	3 919 kr	547,8	
94,2	7973	12	1 601 400 kr	4 044 kr	4 044 kr	1130,4	
95,6	8090	12	1 625 200 kr	4 104 kr	4 104 kr	1147,2	
104,6	8688	4	1 778 200 kr	4 490 kr	4 490 kr	418,4	
107,6	8978	4	1 829 200 kr	4 619 kr	4 619 kr	430,4	
110,4	9138	4	1 876 800 kr	4 739 kr	4 739 kr	441,6	
113,7	9292	4	1 932 900 kr	4 881 kr	4 881 kr	454,8	
127	10256	6	2 159 000 kr	5 452 kr	5 452 kr	762	
		152		Kr/kvm/år	Kr/kvm/år	11763	
						515 kr	

Handwritten signature

7. Särskilda förhållanden

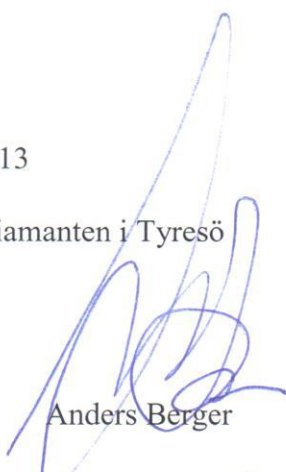
De i denna plan redovisade förutsättningar har framtagits av styrelsen med underlag från bl.a. säljarens överlämnade material, lämnade offerter och gjorda beräkningar.

Tyresö den oktober 2013

Bostadsrättsföreningen Diamanten i Tyresö



Patrick Appelgren



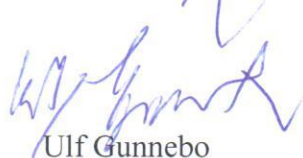
Anders Berger



Hans Eriksson



Curt Fredriksson



Ulf Gunnebo



Rune Milestad



Greger Vallez

Bilagor:

Sammanfattning underhållsteknisk utredning
Intyg

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Diamanten i Tyresö, Stockholm (769609-7752) och vi får i anledning av detta uppdrag avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar (registreringsbevis och stadga, utdrag från fastighetsdata, teknisk underhållsbesiktning och energideklaration, utkast till aktieöverlåtelseavtal samt låne- och försäkringsoffert) samt i övrigt med för oss kända förhållanden.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av byggnaderna på föreningens fastigheter.

Finansieringen förutsätter de regler som gäller vid intygets datum. Intygsgivarna upplyser allmänt om osäkerheten att bedöma såväl ränte- som hyresutveckling.

Föreningen förvärvar fastigheten genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och sedan köpa ut fastigheten och likvidera bolaget. Planen förutsätter att detta förfarande inte ska leda till följdkostnader. Som intygsgivare har vi inte utrett de ekonomiska och skattemässiga konsekvenserna av förvärv genom denna modell.

De till vilka bostadsrätter beräknas att upplåtas bor redan i dessa lägenheter som hyresgäster och får bedömas att besitta goda kunskaper om lägenheternas förutsättningar. Intygsgivarna får allmänt upplysa om skyldigheten enligt 3 kap 4 § bostadsrättslagen att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

I föreningen kommer att finnas 152 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt och en hyreslokal. På det två fastigheter som föreningen avser att förvärva finns byggnader belägna i direkt anslutning till varandra, varvid ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Uppsala den 1 november 2013

Lennart Fällström

Robert Wikström

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

	År 2013	År 2014	År 2015	År 2016	Strax därefter	Inom 10 år	Anteckningar
Byggnadstekniska åtgärder							
Invändiga arbeten							
Byta maskiner i tvättstugor			200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr		
Underhåll lokaler/skyddsrum						300 000 kr	
Fasader, tak mm							
Ommålning fasader, räckben mm			3 000 000 kr	3 000 000 kr	3 000 000 kr	5 000 000 kr	
Mark mm							
Installationstekniska åtgärder							
VVS							
Montera lägsjötande munstycken		200 000 kr					
Summa byggkostnader	0 kr	0 kr	200 000 kr	3 200 000 kr	3 200 000 kr	5 300 000 kr	
Summa installationskostnader	0 kr	200 000 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	
SUMMA TOTAL	0 kr	200 000 kr	200 000 kr	3 200 000 kr	3 200 000 kr	5 300 000 kr	

I kostnaderna ingår moms och i förekommande fall byggadministrationskostnader för upphandling, kontroll och besiktning

