

2020031805020

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen

Brf Tingsterrassen

Org. nr. 769632-0915

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TINGSTERRASSEN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	3
1.4 Gemensamma anordningar	4
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	4
1.6 Försäkringar	4
1.7 Taxeringsvärde	4
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	5
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	5
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	5
6. FINANSIERINGSPLAN	5
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	6
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	6
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	6
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.	6
8.1. NYCKELTAL	9
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	10
10. INTYG	11

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TINGSTERRASSEN

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Tingsterrassen med org.nr 769632-0915, som registrerats hos Bolagsverket den 2016-04-18, har till syfte är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I augusti 2016 förvärvade Bostadsrättsföreningen fastigheten Botkyrka Tingsbacken 1 och lät bygga 3 flerbostadshus. För att sedan upplåta de nybyggda lägenheterna upprättade styrelsen en ekonomisk plan som registrerades 2016-09-08.

Bostadsrättsföreningen ska nu bygga om tidigare soprum till 3 nya lägenheter om totalt 123 kvm. Bygglov för dessa lägenheter och en ny lösning av sophantering med sopkasuner har erhållits av kommunen.

Med anledning av ombyggnationen har styrelsen beslutat att låta upprätta denna nya ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Planen har upprättats i enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1§ bostadsrättslagen (1991:614).

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Tingsbacken 1 ("Fastigheten")
Kommun:	Botkyrka
Adress:	Lagmansbacken 2-6
Upplåtelseform:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta bostadsrättsförening
Markareal:	3.390 kvm

Planer, bestämmelser, fornlämningar	Datum	Akt
Detaljplan: för tingstorget, Alby	2016-06-21 Laga kraft: 2016-08-03 Genomf.st: 2016-08-04 Genomf.sl: 2023-08-03	0127-P16/8 0127 50-51
Naturvårdsbestämmelser	Datum	Akt
Grundvattenskydd: Östra Mälaren	Laga kraft: 2008-11-25	0125-P08/1125 Obj.nr: 2026890 01LST 5210-2001-65713
Rättigheter	Ändamål	Beteckning
Officialservitut: förmån	Utrymning	0127-2017/17.1
Officialservitut: förmån	Utrymning	0127-2017/17.2
Officialservitut: förmån	Grundläggning	0127-2017/17.16
Officialservitut: förmån	Avlopp	0127-2017/17.17
Officialservitut: förmån	Balkonger	0127-2017/17.18
Officialnyttjanderätt: last	Tele	01-IM7-48/2018.1

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TINGSTERRASSEN

Ledningsrätt: last	Tele	0127-16/22.1
Ledningsrätt: last	Vatten och avlopp	0127-13/31.1
Ledningsrätt: last	Fjärrvärme	0127-16/22.3
Ledningsrätt: last	Fjärrvärme	0127-16/22.4

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

På Fastigheten finnas 2 lamellhus och 1 punkthus. Husen kommer efter tillägget av de nya lägenheterna inrymma totalt 127 lägenheter varav ett gruppboende om 455 kvm. Det finns 9 parkeringsplatser varav 2 stycken är avsedda för bilpool. Bostadsrättsföreningen har även tillgång till 21 garageplatser varav 1 bilpool.

Byggnadsår:	2016-2018, 2020
Grundläggning:	Bottenplatta av platsgjuten betong, packad sprängbotten samt pålar till berg.
Stomme:	Prefabricerade väggar, bjälklag och trappor i betong.
Balkong:	Prefabricerade betongelement. Räckten i aluminium med skärmar i perforerad plåt.
Yttervägg:	Prefabricerade betongelement.
Fasad:	Betong och träpanel i entréindrag, entrébalkong
Tak:	Plåt
Fönster:	3-glas fönster
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme via radiatorer
Ventilation:	Till- och frånluftsventilation med återvinning (FTX-system)
Vatten och avlopp:	Kommunalt
Hiss:	En hiss i varje trapphus

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

127 stycken bostadslägenheter med kök och våtrum, se avsnitt 8.

Bostadsyta	4.925 m ²
Gruppboende	455 m ²
Total yta	5.469 m ²

Köksinredning:	Modern skåpsinredning, diskho, kyl/frys, induktionshäll, inbyggadsugn, diskmaskin och mikro. Golv belagda med parkett.
Våtrumsmoduler:	Tvättställ, vägghängd wc, dusch och kombinerad tvättmaskin/torktumlare. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.
Golvbeläggning:	Parkett i övriga rum.

1.4 Gemensamma anordningar mm

Bostadsrättsföreningen ingår, tillsammans med de två närliggande bostadsrättsföreningarna, Brf Tingseken och Brf Tingshöjden, i en gemensamhetsanläggning, Byamannen GA:1, avseende garageanläggning med parkeringsplatser. Garaget inrymmer ca 114 platser varav 11 platser är avsedda för bilpool. Bostadsrättsföreningen har tillgång till 21 platser varav 1 plats tillhör bilpoolen. Förråd finns inom lägenheterna men i låghusen finns förråd av nätväggar i källaren. Det finns även cykel-, barnvagns och rullstolsförråd i källaren.

Det kommer att byggas sopkasuner på Fastigheten för den nya sophanteringen. Dessa sopkasuner kommer även att nyttjas av grannföreningen, Brf Tingshöjden. Det kommer för detta att upprättas ett servitutsavtal.

Ett miljörum kommer att finnas i en av grannföreningens, Brf Tingshöjdens, byggnad som bostadsrättsföreningen kommer att ha tillgång till. Det kommer därför att tillkomma ett servitut till förmån för bostadsrättsföreningen avseende miljörum och kärlskåp.

Bostadsrättsföreningen har tecknat ett avtal med leverantör av fiberanslutning av fastigheten och installation av bredbandsnät. De boende tecknar därefter individuella avtal med leverantören.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaderna 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.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske

1.6 Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad med en styrelseansvarsförsäkring.

1.7 Taxeringsvärde

	Bostäder	Lokaler	Totalt
Mark, kr	71.000.000	0	71.000.000
Byggnad, kr	14.400.000	0	14.400.000
Totalt, kr	85.600.000	0	85.600.000

Värdeåret för fastigheten är år 2018 och fastighetens typkod är 320, Hyreshusenhet, bostäder.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Upplåtelse och inflyttning har skett i de 124 lägenheterna. De 3 nya lägenheterna avses att upplåtas med bostadsrätt under kvartal 3 år 2020. Inflyttning beräknas till kvartal 4 år 2020.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETERNA

Fastighetsförvärvet har skett genom att bostadsrättsföreningen först förvärvat aktierna i det bolag som ägde fastigheten Botkyrka Tingsbacken 1 och därefter köpt ut fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten nyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget likvideras därefter. En del av fastigheten Botkyrka Albyberget 5, ca 233 kvm, reglerades in i fastigheten. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Markförvärv och köpeskilling aktier	104.362.254 kr
Entreprenad- och byggherrekostnader	194.440.304 kr
Entreprenadkostnad för de 3 nya lägenheterna	1.800.000 kr
Uppskattad momsrestitution	- 500.000 kr
Dispositionsfond = lng balans	50.000 kr
Summa uppförandekostnad	300.102.558 kr
Dispositionsfond	50.000 kr
Summa att finansiera	300.152.558 kr

* varav det skattemässiga värdet är 5.500.000 kr

** entreprenadform: totalentreprenad

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 300.152.558 kr, i en garantiutfästelse från Titania Tingstorget AB, (559026-9899). Titania Tingstorget AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter. Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kan komma att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

Föreningens lån *	89.291.558 kr
Beräknade nya lån för ombyggnationen	2.100.000 kr
Upplåtelseavgift	49.252.200 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	159.508.800 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	300.152.558 kr

* säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TINGSTERRASSEN

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen amorterar lånen med 1% per år.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen tillämpar i redovisningen avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). I planen beräknas avskrivningen i prognosen till schablonmässigt 1% av byggnadens värde. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar.

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad *	1.587.802 kr
Amortering	926.639 kr
Driftkostnader uppskattade **	2.212.475 kr
Administration och försäkring	347.000 kr
Löpande underhåll	135.000 kr
Fghskötsel och städning	235.000 kr
Vatten- och värmekostnader	805.000 kr
Renhållning och snöröjning	260.565 kr
Fghel och fiber, kabel-tv	249.000 kr
Kommunal fastighetsavgift ***	0 kr
Avsättning till reparationsfond ****	217.000 kr
Summa kostnader	4.943.916 kr

- * bef. lån 1, 44.645.779 kr, ränta 2%, löptid 5 år
bef. lån 2, 26.787.466 kr, ränta 1,5%, löptid 3 år
bef. lån 3, 17.858.313 kr som ska omplaceras, beräknas med ränta 1,5% och löptid 3 år
nytt lån, 2.100.000 kr beräknas med en ränta om 1,2% och en löptid om 2 år
- ** uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt
- *** nybyggda bostäder är befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk
- **** enligt §47 i föreningens stadgar ska en årlig avsättning ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Hyra garageplatser	228.000 kr
Hyra parkeringsplatser	50.400 kr
Årsavgifter medlemmar	4.665.516 kr
	4.943.916 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TINGSTERRASSEN

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Hus	Lägenhet nr	Area m²	Andelstal %	Insats kr	Upplåtelse-avgift kr	Insats +upplåtelse - avgift kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1	01-1001	39	0,6139%	1 240 000	310 000	1 550 000	28 641	2 387
1	01-1002	455	16,2187%	8 470 400	11 492 600	19 963 000	756 687	63 057
1	01-1102	50	0,8432%	1 288 000	322 000	1 610 000	39 342	3 278
1	01-1103	30	0,5059%	892 000	223 000	1 115 000	23 605	1 967
1	01-1104	36	0,6071%	1 024 000	256 000	1 280 000	28 326	2 360
1	01-1105	36	0,6071%	1 024 000	256 000	1 280 000	28 326	2 360
1	01-1106	30	0,5059%	852 000	213 000	1 065 000	23 605	1 967
1	01-1201	30	0,5059%	900 000	225 000	1 125 000	23 605	1 967
1	01-1202	36	0,6071%	1 008 000	252 000	1 260 000	28 326	2 360
1	01-1203	36	0,6071%	1 008 000	252 000	1 260 000	28 326	2 360
1	01-1204	30	0,5059%	860 000	215 000	1 075 000	23 605	1 967
1	01-1205	30	0,5059%	860 000	215 000	1 075 000	23 605	1 967
1	01-1206	36	0,6071%	1 088 000	272 000	1 360 000	28 326	2 360
1	01-1207	36	0,6071%	1 088 000	272 000	1 360 000	28 326	2 360
1	01-1208	30	0,5059%	900 000	225 000	1 125 000	23 605	1 967
1	01-1301	30	0,5059%	948 000	237 000	1 185 000	23 605	1 967
1	01-1302	36	0,6071%	1 064 000	266 000	1 330 000	28 326	2 360
1	01-1303	36	0,6071%	1 064 000	266 000	1 330 000	28 326	2 360
1	01-1304	30	0,5059%	908 000	227 000	1 135 000	23 605	1 967
1	01-1305	30	0,5059%	908 000	227 000	1 135 000	23 605	1 967
1	01-1306	36	0,6071%	1 144 000	286 000	1 430 000	28 326	2 360
1	01-1307	36	0,6071%	1 144 000	286 000	1 430 000	28 326	2 360
1	01-1308	30	0,5059%	948 000	237 000	1 185 000	23 605	1 967
1	01-1401	30	0,5059%	996 000	249 000	1 245 000	23 605	1 967
1	01-1402	36	0,6071%	1 120 000	280 000	1 400 000	28 326	2 360
1	01-1403	36	0,6071%	1 120 000	280 000	1 400 000	28 326	2 360
1	01-1404	30	0,5059%	956 000	239 000	1 195 000	23 605	1 967
1	01-1405	30	0,5059%	956 000	239 000	1 195 000	23 605	1 967
1	01-1406	36	0,6071%	1 200 000	300 000	1 500 000	28 326	2 360
1	01-1407	36	0,6071%	1 200 000	300 000	1 500 000	28 326	2 360
1	01-1408	30	0,5059%	996 000	249 000	1 245 000	23 605	1 967
1	01-1501	30	0,5059%	1 044 000	261 000	1 305 000	23 605	1 967
1	01-1502	36	0,6071%	1 184 000	296 000	1 480 000	28 326	2 360
1	01-1503	36	0,6071%	1 184 000	296 000	1 480 000	28 326	2 360
1	01-1504	30	0,5059%	1 004 000	251 000	1 255 000	23 605	1 967
1	01-1505	30	0,5059%	1 004 000	251 000	1 255 000	23 605	1 967
1	01-1506	36	0,6071%	1 264 000	316 000	1 580 000	28 326	2 360
1	01-1507	36	0,6071%	1 264 000	316 000	1 580 000	28 326	2 360
1	01-1508	30	0,5059%	1 044 000	261 000	1 305 000	23 605	1 967
1	01-1601	98	1,5583%	2 853 600	713 400	3 567 000	72 703	6 059
1	01-1602	98	1,5583%	2 893 600	723 400	3 617 000	72 703	6 059
1	01-1603	98	1,5583%	2 933 600	733 400	3 667 000	72 703	6 059
1	01-1604	98	1,5583%	3 013 600	753 400	3 767 000	72 703	6 059
2	02-1001	55	0,8656%	1 320 000	330 000	1 650 000	40 387	3 366
2	02-1002	45	0,7589%	1 080 000	270 000	1 350 000	35 407	2 951

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TINGSTERRASSEN

2	02-1004	24	0,4048%	780 000	195 000	975 000	18 884	1 574
2	02-1006	24	0,4048%	780 000	195 000	975 000	18 884	1 574
2	02-1008	27	0,4554%	880 000	220 000	1 100 000	21 244	1 770
2	02-1101	62	1,0108%	1 560 000	390 000	1 950 000	47 158	3 930
2	02-1102	37	0,6240%	1 100 000	275 000	1 375 000	29 113	2 426
2	02-1103	42	0,7083%	1 140 000	285 000	1 425 000	33 047	2 754
2	02-1104	37	0,6240%	1 040 000	260 000	1 300 000	29 113	2 426
2	02-1105	37	0,6240%	1 040 000	260 000	1 300 000	29 113	2 426
2	02-1106	29	0,4891%	840 000	210 000	1 050 000	22 818	1 902
2	02-1107	25	0,4216%	960 000	240 000	1 200 000	19 671	1 639
2	02-1108	45	0,7589%	1 200 000	300 000	1 500 000	35 407	2 951
2	02-1109	37	0,6240%	1 100 000	275 000	1 375 000	29 113	2 426
2	02-1110	37	0,6240%	1 040 000	260 000	1 300 000	29 113	2 426
2	02-1111	41	0,6915%	1 120 000	280 000	1 400 000	32 260	2 688
2	02-1201	62	1,0108%	1 680 000	420 000	2 100 000	47 158	3 930
2	02-1202	37	0,6240%	1 160 000	290 000	1 450 000	29 113	2 426
2	02-1203	42	0,7083%	1 200 000	300 000	1 500 000	33 047	2 754
2	02-1204	37	0,6240%	1 160 000	290 000	1 450 000	29 113	2 426
2	02-1205	37	0,6240%	1 100 000	275 000	1 375 000	29 113	2 426
2	02-1206	30	0,5059%	920 000	230 000	1 150 000	23 605	1 967
2	02-1207	45	0,7589%	1 160 000	290 000	1 450 000	35 407	2 951
2	02-1208	45	0,7589%	1 240 000	310 000	1 550 000	35 407	2 951
2	02-1209	37	0,6240%	1 160 000	290 000	1 450 000	29 113	2 426
2	02-1210	37	0,6240%	1 100 000	275 000	1 375 000	29 113	2 426
2	02-1211	41	0,6915%	1 200 000	300 000	1 500 000	32 260	2 688
2	02-1301	62	1,0108%	1 800 000	450 000	2 250 000	47 158	3 930
2	02-1302	37	0,6240%	1 200 000	300 000	1 500 000	29 113	2 426
2	02-1303	42	0,7083%	1 260 000	315 000	1 575 000	33 047	2 754
2	02-1304	37	0,6240%	1 200 000	300 000	1 500 000	29 113	2 426
2	02-1305	37	0,6240%	1 200 000	300 000	1 500 000	29 113	2 426
2	02-1306	30	0,5059%	1 000 000	250 000	1 250 000	23 605	1 967
2	02-1307	45	0,7589%	1 280 000	320 000	1 600 000	35 407	2 951
2	02-1308	45	0,7589%	1 200 000	300 000	1 500 000	35 407	2 951
2	02-1309	37	0,6240%	1 140 000	285 000	1 425 000	29 113	2 426
2	02-1310	37	0,6240%	1 060 000	265 000	1 325 000	29 113	2 426
2	02-1311	41	0,6915%	1 160 000	290 000	1 450 000	32 260	2 688
2	02-1401	62	1,0108%	1 880 000	470 000	2 350 000	47 158	3 930
2	02-1402	37	0,6240%	1 240 000	310 000	1 550 000	29 113	2 426
2	02-1403	42	0,7083%	1 320 000	330 000	1 650 000	33 047	2 754
2	02-1404	37	0,6240%	1 240 000	310 000	1 550 000	29 113	2 426
2	02-1405	37	0,6240%	1 240 000	310 000	1 550 000	29 113	2 426
2	02-1406	31	0,5228%	1 080 000	270 000	1 350 000	24 392	2 033
2	02-1407	45	0,7589%	1 360 000	340 000	1 700 000	35 407	2 951
2	02-1501	62	1,0108%	1 800 000	450 000	2 250 000	47 158	3 930
2	02-1502	37	0,6240%	1 220 000	305 000	1 525 000	29 113	2 426
2	02-1503	42	0,7083%	1 280 000	320 000	1 600 000	33 047	2 754
2	02-1504	37	0,6240%	1 220 000	305 000	1 525 000	29 113	2 426
2	02-1505	37	0,6240%	1 220 000	305 000	1 525 000	29 113	2 426
2	02-1506	30	0,5059%	1 020 000	255 000	1 275 000	23 605	1 967
2	02-1507	45	0,7589%	1 340 000	335 000	1 675 000	35 407	2 951
3	03-1001	29	0,4892%	960 000	240 000	1 200 000	22 824	1 902
3	03-1005	24	0,4048%	780 000	195 000	975 000	18 884	1 574

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TINGSTERRASSEN

3	03-1007	24	0,4048%	780 000	195 000	975 000	18 884	1 574
3	03-1009	24	0,4048%	780 000	195 000	975 000	18 884	1 574
3	03-1011	28	0,4722%	808 000	202 000	1 010 000	22 031	1 836
3	03-1101	54	0,9107%	1 440 000	360 000	1 800 000	42 489	3 541
3	03-1102	36	0,6071%	1 100 000	275 000	1 375 000	28 326	2 360
3	03-1103	24	0,4048%	840 000	210 000	1 050 000	18 884	1 574
3	03-1104	45	0,7589%	1 200 000	300 000	1 500 000	35 407	2 951
3	03-1105	36	0,6071%	1 080 000	270 000	1 350 000	28 326	2 360
3	03-1106	36	0,6071%	1 080 000	270 000	1 350 000	28 326	2 360
3	03-1107	42	0,7083%	1 140 000	285 000	1 425 000	33 047	2 754
3	03-1201	54	0,8803%	1 560 000	390 000	1 950 000	41 073	3 423
3	03-1202	36	0,6071%	1 140 000	285 000	1 425 000	28 326	2 360
3	03-1203	45	0,7589%	1 200 000	300 000	1 500 000	35 407	2 951
3	03-1204	45	0,7589%	1 240 000	310 000	1 550 000	35 407	2 951
3	03-1205	36	0,6071%	1 140 000	285 000	1 425 000	28 326	2 360
3	03-1206	36	0,6071%	1 140 000	285 000	1 425 000	28 326	2 360
3	03-1207	42	0,7083%	1 200 000	300 000	1 500 000	33 047	2 754
3	03-1301	54	0,8803%	1 640 000	410 000	2 050 000	41 073	3 423
3	03-1302	36	0,6071%	1 180 000	295 000	1 475 000	28 326	2 360
3	03-1303	45	0,7589%	1 240 000	310 000	1 550 000	35 407	2 951
3	03-1304	45	0,7589%	1 240 000	310 000	1 550 000	35 407	2 951
3	03-1305	36	0,6071%	1 100 000	275 000	1 375 000	28 326	2 360
3	03-1306	36	0,6071%	1 100 000	275 000	1 375 000	28 326	2 360
3	03-1307	42	0,7083%	1 140 000	285 000	1 425 000	33 047	2 754
3	03-1401	54	0,8803%	1 760 000	440 000	2 200 000	41 073	3 423
3	03-1402	36	0,6071%	1 220 000	305 000	1 525 000	28 326	2 360
3	03-1403	45	0,7589%	1 280 000	320 000	1 600 000	35 407	2 951
3	03-1501	54	0,8803%	1 680 000	420 000	2 100 000	41 073	3 423
3	03-1502	36	0,6071%	1 200 000	300 000	1 500 000	28 326	2 360
3	03-1503	45	0,7589%	1 240 000	310 000	1 550 000	35 407	2 951
		5 469	100,00%	159 508 800	49 252 200	208 761 000	4 665 516	388 793

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, tele/kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej årsavgifter ovan. Kostnad för hushållsel uppskattas till ca 350 kr/mån och försäkring till ca 250 kr/mån. Lägenhet 1002 i hus 1 är ett gruppboende om 455 kvm.

8.1 Nyckeltal

Anskaffningskostnad	54.873 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	38.172 kr/kvm
Föreningslån	16.711 kr/kvm
Årsavgift	853 kr/kvm
Driftkostnad	405 kr/kvm
Reparationsfond	40 kr/kvm
Amortering	169 kr/kvm
Kassaflöde	40 kr/kvm

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 lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- 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.

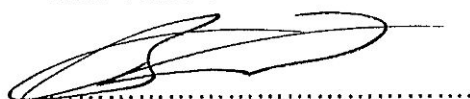
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm 2020-02-10

Bostadsrättsföreningen Tingsterrassen



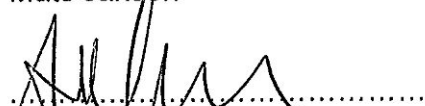
.....
Mats Winkler



.....
Björn Isaksson



.....
Mats Janson



.....
Anton Glemme

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Tingsterrassen*, organisationsnummer 769632-0915, daterad 2020-02-10 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 2020-03-05



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, situationsplan
Bilder
Bygglov, Botkyrka kommun, delegationsbeslut, 2020-01-11
Bankoffert, Danske Bank, 2020-02-04
Garanti och utfästelse, Titania Tingstorget AB, 2020-02-10

BILAGA 1 PROGNO

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	16
Kapitalkostnader (kr)											
Räntor	1 587 802	1 767 298	1 748 766	1 730 233	1 711 700	1 693 167	1 674 634	1 656 102	1 637 569	1 619 036	1 507 839
Driftkostnader											
Driftkostnader	2 212 475	2 256 724	2 301 859	2 347 896	2 394 854	2 442 751	2 491 606	2 541 438	2 592 267	2 644 112	2 977 700
Övriga kostnader											
Kommunal avgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	244 252
Amorteringar/Avsättningar											
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	217 000	221 340	225 767	230 282	234 888	239 586	244 377	249 265	254 250	259 335	292 053
Amortering	926 639	926 639	926 639	926 639	926 639	926 639	926 639	926 639	926 639	926 639	926 639
Intäkter											
Hyror garageplatser	228 000	232 560	237 211	241 955	246 795	251 730	256 765	261 900	267 138	272 481	306 858
Hyror parkeringsplatser	50 400	51 408	52 436	53 485	54 555	55 646	56 759	57 894	59 052	60 233	67 832
Årsavgift	4 665 516	4 888 034	4 913 383	4 939 610	4 966 731	4 994 767	5 023 733	5 053 649	5 084 535	5 116 409	5 573 794
Avskrivningar											
Linjär avskrivning *	1 962 403	1 962 403	1 962 403	1 962 403	1 962 403	1 962 403	1 962 403	1 962 403	1 962 403	1 962 403	1 962 403
Underskott *	- 818 764	- 814 424	- 809 997	- 805 482	- 800 876	- 796 178	- 791 387	- 786 499	- 781 514	- 776 429	- 743 710

*1 kalkylen görs en avskrivning om 1% per år. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering samt avsättning till underhållsfond. Detta påverkar inte föreningens likviditet.

KASSAFLÖDE											
Årsavgift	4 665 516	4 888 034	4 913 383	4 939 610	4 966 731	4 994 767	5 023 733	5 053 649	5 084 535	5 116 409	5 573 794
Övriga intäkter	278 400	283 968	289 647	295 440	301 349	307 376	313 524	319 794	326 190	332 714	374 690
Driftkostnader, kommunal fgh,avgift	- 2 212 475	- 2 256 724	- 2 301 859	- 2 347 896	- 2 394 854	- 2 442 751	- 2 491 606	- 2 541 438	- 2 592 267	- 2 644 112	- 3 221 952
Kapitalkostnader och amortering	- 2 514 441	- 2 693 938	- 2 675 405	- 2 656 872	- 2 638 339	- 2 619 806	- 2 601 274	- 2 582 741	- 2 564 208	- 2 545 675	- 2 434 479
Netto kassaflöde	217 000	221 340	225 767	230 282	234 888	239 586	244 377	249 265	254 250	259 335	292 053

Prognosförutsättningar											
Räntebärande	1,78%	2,00% anlagen ränta år 2-16 2%									
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt, fondsavsättning och lokalkyror									
Hysesförhandlingar bostadsägenheter	2,0%										
Taxeringsvärde	85 600 000	87 312 000	89 058 240	90 839 405	92 656 193	94 509 317	96 399 503	98 327 493	100 294 043	102 299 924	115 206 330
Föreningslån	89 291 558	88 364 919	87 438 260	86 511 641	85 585 001	84 658 362	83 731 723	82 805 084	81 878 445	80 951 806	75 391 971

Fastigheten förvärras under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

KÄNSLIGHETSANALYS											
ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå											
årsavgift enligt ovanstående prognos	4 665 516	4 888 034	4 913 383	4 939 610	4 966 731	4 994 767	5 023 733	5 053 649	5 084 535	5 116 409	5 573 794

Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntenivå +1%	4 665 516	5 771 693	5 787 766	5 804 726	5 822 582	5 841 350	5 861 050	5 881 700	5 903 319	5 925 927	6 327 714
2. Dagens räntenivå - 1%	4 665 516	4 004 384	4 039 000	4 074 493	4 110 881	4 148 183	4 186 416	4 225 599	4 265 750	4 306 890	4 819 874
3. Dagens räntenivå +2%	4 665 516	6 655 332	6 662 148	6 669 842	6 678 432	6 687 934	6 698 367	6 709 751	6 722 104	6 735 445	7 081 633
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	4 665 516	4 909 544	4 957 480	5 007 409	5 059 393	5 113 491	5 169 769	5 228 291	5 289 125	5 352 340	6 089 178
2. Dagens inflationsnivå -1%	4 665 516	4 866 523	4 875 797	4 881 263	4 886 947	4 892 854	4 898 984	4 905 341	4 911 925	4 918 741	4 875 303
3. Dagens inflationsnivå +2%	4 665 516	4 924 545	4 988 662	5 056 018	5 126 744	5 200 973	5 278 845	5 360 504	5 446 103	5 535 796	6 496 409