

Ekonomisk Plan

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PÄRLBLOMMAN 1 ORG.NR 769637-6891

Stockholms kommun

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- 1. Allmänna förutsättningar**
 - 1.1 Syfte med upplåtelsen
 - 1.2 Tillträde
 - 1.3 Uträkning av insatser och avgifter
 - 1.4 Taxeringsuppgifter
 - 1.5 Fastighetsförsäkring
 - 1.6 Servitut och nyttjanderätter
 - 1.7 Planer
 - 1.8 Uttagna pantbrev
 - 1.9 3 kap 1§ Bostadsrättslagen
- 2. Beskrivning av fastigheten**
- 3. Lägenhetsbeskrivning**
- 4. Föreningens anskaffningskostnad**
 - 4.1 Kostnader för anskaffning
 - 4.2 Finansiering av anskaffning
- 5. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga utgifter**
 - 5.1 Anlitat bank och lånebelopp
 - 5.2 Räntor och amortering
 - 5.3 Driftkostnader
 - 5.4 Skatter och avsättningar
- 6. Beräkning av föreningens årliga intäkter och lägenhetsredovisning**
 - 6.1 Sammanställning av intäkter
- 7. 16-års simulering av föreningens årliga kostnader och intäkter**
 - 7.1 Förklaring av posterna i 16-års simuleringen
- 8. Känslighetsanalys**
 - 8.1 Nyckeltal
- 9. Särskilda förhållanden, anmälan om registrering**

2020120901808

SB
SSE
WV

1. Allmänna förutsättningar

- 1.1 Bostadsrättsföreningen Pärlblomman 1 som registrerades hos Bolagsverket den 2019-07-23 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

- 1.2 Bostadsrättsföreningen har för avsikt att förvärva fastigheten Stockholm Pärlblomman 1 med adress Östergårdsvägen 9, 163 54 Spånga. Markareal 1 230 kvm. På fastigheten uppförs två parhusbyggnader samt 1 komplementbyggnad. Total BOA är 567 kvm, fördelat på 5 lägenheter, varav BOA för parhusen är vardera 130 kvm och komplementbyggnaden 47 kvm varav BIA 20 kvm

Fastigheten förvärfvas i bolagsform, s.k. underprisöverlåtelse. Bostadsrättsföreningen övertar latent skatteskuld som, vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas på mellanskillnaden av fastighetens förvärvspris (utköpsvärde) och framtida försäljningspris.

Efter färdigställande och slutbesked och när den ekonomiska planen registrerats upplåtes lägenheterna med bostadsrätt. Beräknat tillträde för första parhuset under 1:a kvartalet år 2021. För 2:a parhuset och komplementbyggnaden under slutet av 2:a kvartalet. Tomtmark i anslutning till intilliggande lägenhet avses upplåtas med bostadsrätt.

- 1.3 Insatserna har beräknats motsvara marknadsmässig efterfrågan. Årsavgifterna beräknas efter andelstal som ej är relaterat till BOA. Lägenhetsytorna (BOA) är uppmätta på ritning enligt reglerna i SS 21054:2009.

- 1.4 Taxeringsuppgifter

Nuvarande taxeringsvärde (tkr)		Nytt beräknat tax.värde (tkr)		Areal (kvm)
Byggnad	Mark	Byggnad	Mark	
1 966	3 054	8 800	2 748	1 230

- 1.5 Fastigheten är fullförsäkrade med tillägg av ansvarsförsäkring för styrelsen

- 1.6 Servitut, gemensamhetsanläggningar och nyttjanderätter
Inga gemensamhetsanläggningar eller nyttjanderätter finns noterade.

Ändamål	Akt	Åtgärdsdatum	Typ	Förhållande	Status
Villa servitut	0180-86/73.2	2018-09-04	Avtalsservitut	Last	Levande
VA-ledningar	D201800474052:1.1	2018-09-26	Avtalsservitut	Last	Levande
Väg	D201800340365:1.1	2018-07-03	Avtalsservitut	Last	Levande

- 1.7 Planer:

Plantyp	Datum	Akt	Status	Plannamn
Tomtindelning	1967-11-09	0180-B281/1967	Beslut	Pärlblomman 9-13
Stadsplan	1965-01-11	0180-6132	Beslut	Stockrosen m.fl

Plananmärkning: genomförandetiden har utgått

- 1.8 I fastigheterna finns 12 st pantbrev registrerade, tillhopa tkr 4 800.

- 1.9 I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ Bostadsrättslagen (BL) har styrelsen upprättat följande Ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetsförvärv på överenskommen köpeskilling, som även är det totala och slutliga priset på fastigheten och som tillsammans med kostnader för förvärvet utgör den slutliga anskaffningskostnaden.

SB
S
K

2. Beskrivning av fastigheten

Byggnadstyp	2 parhus med BOA 2 x 130 kvm samt 1 st komplementbostadshus på 47 kvm
Byggnadsår	2020 - 2021
Grund	Betongplatta
Stomme	Trä
Fasader	Trä.
Yttertak	Sadeltak belagt med galvaniserad plåt
Fönster	3-glas
Uppvärmning	Vattenburen golvvärme, värmeåtervinningssystem, NIBE 750
Ventilation	Mekanisk
Sophantering	Sopkärl

3. Lägenhetsbeskrivning

Hall	Golv Vägg Tak	Klinker Målad Målat
Vard.rum	Golv Vägg Tak Övrigt	Parkett Målade Målat -
Sovrum	Golv Vägg Tak	Parkett Tapet Målat
Kök	Golv Vägg Tak Övrigt	Parkett Målade Målat Induktionshäll, inbyggadsugn, mikrovågsugn, köksfläkt, kyl/frys, diskmaskin.
Badrum	Golv Vägg Tak Övrigt	Klinker Kakel Målat Normal badrumsinredningen med dusch, WC och tvättställ, väggskåp, tvättmaskin och torktumlare

SB
H
G

4. Föreningens anskaffningskostnad och finansiering

4.1	Anskaffning		
4.1.1	Köpeskilling för föreningens fastighet, aktieköp	25 195 000	
4.1.2	Lagfart	285 000	
4.1.3	Kassaförstärkning	100 000	
	Total anskaffningskostnad	25 580 000	
4.2	Finansiering		
4.2.1	Insatser	25 580 000	
	Summa finansiering	25 580 000	

5. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga utgifter

5.1	Föreningens bank		
	Lånebelopp kr		
	0		
5.2	Kapitalkostnader		
5.2.1	Räntor,	0	
5.2.2	Amortering	0	<u>0</u>
5.3	Driftkostnader		
5.3.1	Värme fastighetsel ¹	0	
5.3.2	Vatten och avlopp	0	
5.3.3	Fastighetsskötsel	18 000	
5.3.4	Försäkring.	16 000	
5.3.5	Ekonomisk förvaltning, revision	30 000	<u>64 000</u>
5.4	Avsättningar skatt, avgift		
5.4.1	Avsättning till yttre fond ²	35 000	
5.4.2	Fastighetsskatt ³	0	
5.4.3	Avskrivning ⁴	188 000	<u>223 000</u>
	Summa kostnader		<u>287 000</u>

¹ Värme, VA samt el och sophämtning betalas av bostadsrättshavarna genom egna abonnemang, alternativt avräkning efter förbrukning

² Avsättning med 0,3% av tax.värde

³ Enbart första året därefter skattebefrielse under 15 år. Första året redovisas i 16-års simuleringen

⁴ Avskrivning beräknas med 1% på anskaffningsvärdet för byggnaden. Avskrivningen behandlas som bokföringstransaktion i årsbokslutet, Jmf avsnitt 7.9, och påverkar inte kassaflödet men resultatet.

SB
Svan
VMA

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter och lägenhetsredovisning

Lägenhet			Andelstal		Insats		Avgift		
nr	BOA	BIA	Kapital	Avgifter	Insats	kvm	år	Mån	kvm
1	130		22,6544%	23,2551%	5 795 000	44 577	23 023	1 919	177
2	130		22,6544%	23,2551%	5 795 000	44 577	23 023	1 919	177
3	130		22,6544%	23,2551%	5 795 000	44 577	23 023	1 919	177
4	130		22,6544%	23,2551%	5 795 000	44 577	23 023	1 919	177
5	27	20	9,3823%	6,9797%	2 400 000	51 064 *	6 910	576	256

547	20	100,0000%	100,0000%	25 580 000		99 002
-----	----	-----------	-----------	------------	--	--------

* avser BOA + BIA

Sammanställning av föreningens intäkter

Årsavgifter	99 002
Summa intäkter	<u>99 002</u>

SB
Sara
MK

7. 16-års simulering av föreningens årliga kostnader och intäkter

År	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
1 Årsavgifter	tkr 99	101	103	105	107	109	111	114	116	118	121	123	126	128	131	133
2 Driftkostnader	tkr -64	-65	-67	-68	-69	-71	-72	-74	-75	-76	-78	-80	-81	-83	-84	-86
3 Yttre fond	tkr -35	-35	-35	-35	-35	-35	-35	-35	-35	-35	-35	-35	-35	-35	-35	-35
4 Fastighetsskatt	tkr															-9
5 Driftnetto	tkr 0	1	1	2	3	4	4	5	6	7	8	9	9	10	11	3
6 Låneräntor	tkr 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7 Amortering banklån	tkr 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8 Kassaflöde	tkr 0	1	1	2	3	4	4	5	6	7	8	9	9	10	11	3
9 Bokföringsmässig avskr.	tkr -188	-188	-188	-188	-188	-188	-188	-188	-188	-188	-188	-188	-188	-188	-188	-188
10 Resultat i årsredovisn	tkr -188	-187	-187	-186	-185	-184	-184	-183	-182	-181	-180	-179	-179	-178	-177	-185
Likviditet																
11 Ingående kassa	tkr 0	135	141	147	144	182	221	260	300	341	383	426	469	514	559	605
12 Kassaförstärkning/uttag	tkr 100	-30	-30	-40												
13 Kassaflöde	tkr 0	1	1	2	3	4	4	5	6	7	8	9	9	10	11	3
14 Yttre fond	tkr 35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
15 Kassa	tkr 135	141	147	144	182	221	260	300	341	383	426	469	514	559	605	643

7.1 Förklaring till tabell

1. Årsavgifterna uppräknas med 2% per år
2. Driftkostnader förväntas öka med antagen inflation, 2%
3. Avsättning sker med kr 40/kvm
4. Fr.o.m nytt värdeår, 2020, gäller avgiftsbefrielse under 15 år
5. Driftsnetto är skillnaden mellan intäkter och kostnader.
6. Inga lån
7. 0
8. Kassaflödet är den kapitalbildning som genereras när intäkter är större än kostnader.
9. Föreningen kommer att redovisa avskrivningar på byggnaden med 1% (100 år). Avskrivningsunderlag är byggnadens beräknade taxeringsvärde i förhållande till totala värdet x anskaffningskostnaden.
10. Avskrivningar påverkar föreningens resultat men inte likviditeten.
11. Ingående kassa vid början av året
12. Kassaförstärkning anses förbrukat inom 3 år prognosperioden.
13. Överskott/underskott för respektive år
14. Avsättning enligt stämmobeslut
15. Utgående kassa

8. Känslighetsanalys

Räntescenarios Ränta i prognos 2,00% ⁵ Årsavgift (kr/kvm) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta vid lån på Kr 1 000 000				Inflationsscenarios Inflation i prognos 2,00% Årsavgift (kr/kvm) enligt prognos respektive vid en procentenhets högre och lägre inflation.			
År	1%-enhet lägre rta	Ränta i prognos	1 %-enhet högre rta	År	1 %-enhet lägre infl	Inflation prognos	1 %-enhet högre infl
1	192	210	228	1	175	175	175
2	196	213	231	2	176	177	179
3	199	217	235	3	177	180	183
4	203	221	238	4	179	183	187
5	207	224	242	5	180	186	191
6	211	228	246	6	181	189	196
7	214	232	250	7	183	191	201
8	218	236	254	8	184	194	205
9	222	240	258	9	186	198	210
10	226	244	262	10	187	201	215
11	230	248	266	11	189	204	221
12	269	286	304	12	212	237	266
13	239	256	274	13	192	210	232
14	243	261	278	14	193	214	237
15	247	265	283	15	195	217	243
16	268	286	303	16	213	237	266

Angivna årsavgifter per kvadratmeter ger 0-resultat för respektive år

9.1 Nyckeltal per kvm

Drift	135
Insats	45 114
Årsavgift	175
Banklån	0
Anskaffningskostnad	44 435

⁵ Angivna årsavgifter är, utöver utfall vid högre respektive lägre ränta, uppräknade med 5 räntepunkter (0,05 %) per år.

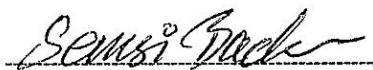
SB
Se
W

9. Särskilda förhållanden

- 9.1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och eventuell upplåtelseavgift med belopp som angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Pantsättnings- och överlåtelseavgift samt avgift vid uthyrning i andrahand får tas ut i enlighet med föreningens stadgar.
- 9.2 Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte ska äventyras.
- 9.3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick. Vad gäller installationer mm hänvisas till vad som stadgas under – *Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter* – i föreningens stadgar.
- 9.4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 9.5 Styrelsen upplyser att föreningen är skyldig att vidtaga bokföringsmässig avskrivning med minst 1% av föreningens byggnadsvärde. Detta påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte föreningens likviditet. I 16-års simuleringen (punkt 7.10) visas det redovisade bokföringsmässiga resultatet efter avskrivningar.
- 9.6 Styrelsen anholder härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Spånga den 30 oktober 2020

Bostadsrättsföreningen Pärlblomman 1



Semsi Badur



Ninos Denho Badur



Sanharib Melke Badur

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Pärlblomman 1 (769637-6891), Stockholm och får i anledning härav avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer per detta datum, överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden. Den ekonomiska planen redovisar föreningens slutliga förvärvskostnad.

Föreningen förvärvar fastigheten genom att köp av samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten samt därefter överföra dem till föreningen och likvidera bolaget, vilket förfarande förutsätts inte leda till några följdkostnader. Som intygsgivare har vi inte utrett de avtals- eller skattemässiga konsekvenserna av detta förvärv, men vi har tagit del av transaktionsintyg och är på det klara med att detta är en väl beprövad metod.

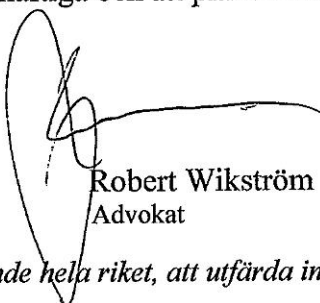
Vi har inte själva gjort någon besiktning, men vi har tagit del av KA-protokoll och mäklarutlåtande.

Föreningen kommer att inneha fem bostäder avsedda att upplåtas med bostadsrätt. På föreningens fastighet kommer att finnas tre byggnader belägna i direkt anslutning till varandra, varvid ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen och 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 planen framstår som hållbar.

Uppsala den 27 november 2020



Lennart Fällström
Fastighetsekonom



Robert Wikström
Advokat

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

Handlingar tillgängliga till grund för intyg

Registreringsbevis	2019-07-23	Transaktionsintyg	2020-11-23
Stadgar	2019-07-23	Försäkringsoffert	2020-11-23
Fastighetsdatautdrag	2020-11-20	KA-intyg	2020-03-19
Taxeringsvärdeberäkning	2020-05-13	Mäklarintyg	2020-11-23
Köpekontrakt	2020-11-20	Ritningar	2017-07-12
Köpe- & aktieöverlåtelseavtal	2020-11-20	Årsredovisning Garatibolag	2020-08-15
Garanti slutlig kost & osålda lgh	2020-11-19	Interimistiskt slutbesked	2020-08-15