

Ekonomisk plan för:
BRF FORSSKÅLSGATAN 13–15
Drönaren 2, Stockholms kommun

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Forsskålgatan 13-15 under fjärde kvartalet 2024

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR2

Förvärv av fast egendom.....2

Försäkring2

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt2

Taxeringsvärde3

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN3

Tomt och läge.....3

Fakta om fastigheten3

Gemensamma utrymmen och anordningar3

Kortfattad byggnadsbeskrivning4

Kortfattad lägenhetsbeskrivning4

Övrigt4

Servitut5

Gemensamhetsanläggningar5

Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov5

3. FÖRVÄRVSKOSTNAD7

4. FINANSIERINGSPLAN7

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan.....7

5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET8

Amorteringar och extra avsättningar.....9

Eventuell ökad belåning.....9

Avskrivningar.....9

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING10

8. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS 111

9. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS 211

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN12

BILAGOR: Resultat-/likviditetsprognos, teknisk besiktning och underhållsplan

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Forsskålgatan 13-15 (org: nr 769642-6530) som registrerades 2024-10-07 i Stockholms kommun har till ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga kostnaden och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningen kommer att bli en äkta bostadsrättsförening förutsatt att minst ca 60% av ytan upplåts på fysiska personer. Den ekonomiska planen utgår från att det blir en äkta förening.

Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningen utgörs av tomträtten Stockholm Drönaren 2 ("**Fastigheten**") innehållandes 22 bostäder. Fastigheten besiktigades den 19 augusti 2024 genom Compocit. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

Förvärv av fast egendom

Föreningen beräknar att ingå avtal om förvärv av Fastigheten under fjärde kvartalet 2024 genom förvärv av ett nybildat aktiebolag. Fastigheten överläts från Bosell AB, org.nr 559000-9253, som är ett helägt dotterbolag till Provisell AB, org.nr 556517-4280, ("**Säljaren**") till det nybildade aktiebolaget.

Köpeskillingen för aktiebolaget kommer att motsvara summan av bolagets egna kapital på tillträdesdagen och övervärdet på Fastigheten, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och bokfört värde.

Aktiebolaget äger som sin enda tillgång Fastigheten och aktierna i aktiebolaget ägs till 100% av säljaren. Fastigheterna ska efter förvärvet transporteras över i bostadsrättsföreningen vartefter bolaget kommer att likvideras.

"Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("**Bolagsombildning**") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. I det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar Fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Fastighetens skattemässiga värde är ca 15 mkr. Då föreningen är den slutliga ägaren av fastigheterna bedöms den latent skatten aldrig aktualiseras.

Försäkring

Fastigheten kommer från tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde och försäkringen kommer att omfatta styrelseansvar.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas att ske när denna ekonomiska plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat att förvärva fastigheten för

ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Detta beräknas att bli under fjärde kvartalet 2024. När lägenheter upplåts till hyresgäster har inflyttning redan skett.

Taxeringsvärde

Tomtmark bostäder	Tomtmark lokaler	Byggnad bostäder	Byggnad lokaler	Summa
10 800 000 kr	0 kr	17 000 000 kr	0 kr	27 800 000 kr

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är bebyggd med ett lamellhus i fyra plan jämte suterrängvåning innehållandes totalt 22 lägenheter.

Tomt och läge

Fastigheten är belägen i Hammarbyhöjden i södra Stockholm. Närliggande bebyggelse består huvudsakligen av liknande flerbostadshus. Service samt kommunikationer finns i fastighetens omedelbara närhet. Med kollektivtrafik tar det ca 15 minuter att nå Stockholms centralstation.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Stockholm Drönaren 2
Adresser	Forsskålgatan 13–15, 121 45 Stockholm
Upplåtelseform	Äganderätt
Planbestämmelser	Akt: 0180–2279 Datum: 1939-09-08
Tomtareal	1 344 kvm enligt FDS utdrag
Bostadsyta	958 kvm
Lokalyta	-
Bostäder	22 st
Byggnadsutformning	En huskropp i fyra plan + suterrängplan med bostäder och allmänna utrymmen
Byggnadsår	1942
Typkod	320
Servitut/GA/Samfällighet	Stockholm Drönaren GA:1, GA:3, GA:4 (se även sid. 5)

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten och avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Fjärrvärme
Värmedistribution	Vattenburna radiatorer

El	3-fas el till fastighet
Ventilation	Självdrag
Sophantering	Låsbara sopkärl finns intill tomtgränsen
Utvändig mark	Hårdgjord yta, naturmark,
Fastighetstvättstuga	2 TM, 1 TT, 2 TS, mangel

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Grundmur av betong till berg
Stomme	Betong och tegel
Bjälklag	Betong
Ytterväggar och fasad	Tegel. Slätputsade fasader. Burspråken är klädda i profilerad plåt
Yttertak	Sadeltak med betongtakpannor och underlagspapp
Balkonger	Gjutna betongplattor med räcken och skärmar i metall
Fönster	Isolerglasfönster med båg- och karmar i plast
Trapphus	Marmorgolv, målade väggar och tak, handledare och smidesräcke
Dörrar	Entrédörrar i aluminium, säkerhetsdörrar till lägenheter

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade
Invändiga tak	Målade
Golv	Parkett
Köksinredning	Diskbänk, spis, ugn, kyl/frys, kolfilterfläkt, skåpsinredning av varierande ålder. Egna diskmaskiner i vissa lägenheter
Badrum, wc, tvättstuga	Kaklade badrum med tvättställ, blandare, dusch/badkar, wc
Media	Fiber indraget till vardera bostaden. Eget abonnemang erfordras

Övrigt

OVK	Utförd. Nästa besiktningstillfälle är 2029-11-07
Radon	Nej
Energideklaration	Utförd. Giltig till 2034-02-12
PCB	PCB användes inte vid byggåret
Asbest	I begränsad omfattning i värmerörsisoleringar i källarplan
Skyddsrum	Nej

Servitut

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
Tillträde	Förmån	Officialservitut	2010-11-19	0180K-2009-16706.1
Gångväg	Last	Officialservitut	2010-11-19	0180K-2009-16706.2
Plantering	Last	Officialservitut	2010-11-19	0180K-2009-16706.3
Brevlåda	Last	Officialservitut	2010-11-19	0180K-2009-16706.4
Ventilation	Last	Officialservitut	2010-11-19	0180K-2009-16706.5
Ventilation	Last	Officialservitut	2010-11-19	0180K-2009-16706.6
Elförsörjning	Last	Officialservitut	2010-11-19	0180K-2009-16706.7
Utrymme	Last	Officialservitut	2010-11-19	0180K-2009-16706.8
Underjordisk telestation	Last	Avtalsservitut	2010-11-19	01-IM2-73/891.1

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår i tre gemensamhetsanläggningar vilka delas med fastigheterna Stockholm Drönaren 3-6. De tre olika gemensamhetsanläggningarna samt föreningens andel listas nedan

Gemensamhetsanläggning	Ändamål	Andel Drönaren 2
Drönaren GA:1	Gångväg, cykelparkering mm	84,6%
Drönaren GA:3	Fasadbeklädnad	25%
Drönaren GA:4	Tekniska installationer	83%

Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov

Föreningen fonderar medel i enlighet med besiktningsmannens rekommendation (sammanställning nedan) för att täcka fastighetens underhållsbehov över kommande tio år. Efter vidtagna åtgärder bedöms den tekniska statusen vara god.

Inom fastigheten har det genomförts ett partiellt stambyte. Nio lägenheter återstår att stambyta. Till vardera medlemmen som har ett badrum som inte stambytts görs en avsättning till inre fond om 100 000 kr för att hantera en ytskiktrenovering av badrum. I samband med ytskiktrenovering bekostar bostadsrättsföreningen, enligt besiktningsmannens rekommendation, byte av sammen. Fem lägenheter som ej är stambytta kommer att stambytas av säljaren av fastigheten.

För det inre skicket i bostadslägenheterna blir vardera bostadsrättsinnehavare själv ansvarig.

Utöver den fondavsättning som görs i samband med föreningens förvärv av Fastigheten gör föreningen en schablonmässig årlig avsättning om ca 29 000 kr per år och därutöver beräknas föreningens lån att amorteras med ca 1,6 mkr över prognosperioden vilket kan ses som en besparing inom föreningen. Summerad avsättning och besparing under perioden uppgår därmed till ca 2 mkr. Underhållsbehov som inte täcks av löpande avsättningar och amorteringar beräknas att täckas vid upplåtelse av ev kvarvarande hyreslägenheter eller genom upptagande av ny finansiering. Det ankommer på en framtida styrelse att hålla föreningens underhållsplan uppdaterad och att vid behov anpassa underhållsavsättningar mm till denna.

Byggnadsdel	Åtgärder inom 10 år	Summa
Kallvattenrör	Partiellt utbyte	500 000 kr
Avloppsrör	Partiellt utbyte	225 000 kr
Trapphus	Renovering tak, väggar, trappor	300 000 kr
Avloppsrör bottenplatta	Relining	300 000 kr
Tvättstuga	Renovering och byte maskinpark	400 000 kr
Stuprör	Utbyte	50 000 kr
Skorstenar	Renovering	200 000 kr
Utvändig trappa	Renovering	200 000 kr
Summa		2 175 000 kr

* Avser åtgärder som omfattas av gemensamhetsanläggningarna och där föreningens andel av kostnaden ska reduceras enligt andelstal. Föreningen har ändå valt att göra full avsättning enligt besiktningsmannens kostnadsuppskattning. Reduktionen av föreningens kostnad uppgår till sammanlagt ca 245 000 kr.

Ovan angivna kostnader anges inkl moms. Pengarna avsätts till föreningens underhållsfond samt kassa i samband med förvärvet.

3. FÖRVÄRVSKOSTNAD

Förvärvet är baserat på att 100,0% av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt. För det fall någon bostad ej upplåts med bostadsrätt finansieras denna utestående insats genom ytterligare banklån alternativt genom att en revers upprättas mellan säljaren och bostadsrättsföreningen.

Nedan kostnad avser den slutliga kostnaden för föreningen

Kostnadsslag	Belopp
Köpeskilling fastighet & aktier	55 060 000 kr
Lagfart ¹⁾	500 000 kr
Pantbrev ²⁾	0 kr
Transaktionskostnader	0 kr
Summa total anskaffningsutgift	55 560 000 kr
Kassabehållning/uppläggningsavgifter	50 000 kr
Inre renoveringsfond	700 000 kr
Yttre renoveringsfond ³⁾	2 350 000 kr
Finansieringsbehov	58 660 000 kr

¹⁾ Lagfartskostnad baseras på fastighetens taxeringsvärde i samband med förvärvet

²⁾ I Fastigheten finns uttaget pantbrev om fn 42,365 mkr

³⁾ Avser avsättningar och kassa enligt rekommendation från besiktningsman

4. FINANSIERINGSPLAN

Finansieringsposter	Belopp	Kapitaltäckning	Kostnad
Banklån	8 412 485 kr	4,25%	357 531 kr
Medlemsinsatser	45 232 890 kr		
Upplåtelseavgifter	5 014 625 kr		
Summa finansiering	58 660 000 kr		

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Angivna räntenivåer utgår från bankoffert. Föreningen bedöms göra ett likviditetsmässigt överskott vid nuvarande kapitaltäckning. Upp till en procent av likviditetsöverskottet ska användas för amorteringar. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt. Kostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 1 072 592 kr. Kredittiden är lika med räntebindningstiden med möjlighet till förlängning av lånen.

5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET

Föreningens resultatprognos	Belopp	Nyckeltal/Notering
Kapitalkostnader		
Räntenetto	357 531 kr	
Avskrivning	420 000 kr	
Summa kap-kost.	777 531 kr	
Driftskostnader*		
Förvaltning & administration	40 000 kr	
Försäkring	27 000 kr	
Värme	185 000 kr	
Fastighets-el	35 000 kr	
VA	75 000 kr	
Löpande skötsel	20 000 kr	
Teknisk förvaltning och reparationer	20 000 kr	
Städning och snöskottning	25 000 kr	
Renhållning	25 000 kr	
Övrigt	15 000 kr	
Summa driftskost.	467 000 kr	487 kr/kvm
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld	0 kr	
Fastighetsavgift/-skatt	35 860 kr	
Summa övr. kost.	35 860 kr	
Totala kostnader	1 280 391 kr	
Föreningens intäkter		
Hyror lokaler	0 kr	
Hyror garage/parkering	0 kr	
Nettoavgifter bostadsrätter	889 131 kr	928 kr/kvm
Totala intäkter	889 131 kr	
Årets resultat	-391 260 kr	(se även kassaflöde nedan)
Avsättning till underhållsfond	28 740 kr	

FÖRENINGENS LIKVIDITETSBUDGET

Summa intäkter	889 131 kr	
Summa kostnader	-1 280 391 kr	
Återföring avskrivningar	420 000 kr	
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT	28 740 kr	30 kr/kvm
Amorteringar	-0 kr	
Investeringar	0 kr	Exkl löpande underhåll
SUMMA KASSAFLÖDE	28 740 kr	

Ytor

Bostadsarea	958 kvm	Total yta (BOA+BIA)
Lokalarea	0 kvm	Förråd
Totalarea	958 kvm	

* Driftskostnaderna bygger på historiska data avseende taxebundna kostnader samt offerter och erfarenhetsmässiga bedömningar avseende löpande drift

Amorteringar och extra avsättningar

Över tid bedöms föreningen årligen amortera 1% på sina lån vilket framgår av prognosen. Amortering bedöms rymmas inom föreningens kapitaltäckning men redovisas ändå i prognosen från år fyra. En framtida styrelse får besluta om det då blir aktuellt att justera avgifterna. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringen komma att öka eller minska. Lån som upptas för att finansiera ev kvarvarande hyresrätter bedöms amorteras i samband med framtida försäljning.

Eventuell ökad belåning

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (20 år) innebär en ökad belåning med 500 tkr att månadsavgiften behöver höjas med ca 90 kr/mån för en genomsnittsbostad (kapitaltäckning ca 4,25%).

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Föreningens bedöms göra en årlig avskrivning om 1% på fastighetens bokförda värde. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K3. Storleken på avskrivningen kan dock komma att ändras beroende på bland annat ändrade regler i framtiden eller beroende på hur förvaltaren bokför värdet på fastigheten och dess ingående byggnadsdelar. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet. Se även bilaga resultat- och likviditetsprognos.

6. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Genomsnittslägenhet år 1	Totalt	Per kvm
Slutlig kostnad för föreningens fastighet, BOA	58 660 000 kr	61 231 kr
Anskaffningskostnad för föreningens fastighet, BOA	55 060 000 kr	57 474 kr
Föreningens grundbelåning, BOA	8 412 485 kr	8 781 kr
Insats genomsnittsbostad, BOA	45 232 890 kr	47 216 kr
Insats och upplåtelseavgift, BOA	50 247 616 kr	52 450 kr
Föreningens Driftskostnad, BOA	467 000 kr	487 kr
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar BOA	889 131 kr	928 kr
Kassaflöde från löpande drift, BOA	28 740 kr	30 kr
Avsättning till underhållsfond, BOA	28 740 kr	30 kr
Avsättning till underhållsfond och avskrivning, BOA	448 740 kr	470 kr

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Årsavgifterna fördelas enligt lägenheternas andelstal. Andelstalen beslutas av styrelsen enligt föreningens stadgar. Andelstalen förevisas vid en anslutningsgrad om 100% och kommer att omfördelas vid lägre anslutningsgrad. Ytan framgår av hyresavtal och är ej kontrollerad. Hyra om hyresrätt motsvarar förhandlad hyra år 2024 uppräknad med 4,75% för att motsvara 2025 års hyresnivå.

Lgh-ID	Yta	Insats	Upplåtelseavgift	Andelstal	Månadsavgift om BR	Hyra om hyresrätt
1	34,0 m²	1 672 001 kr	- kr	3,549%	2 630 kr	4 927 kr
2	43,0 m²	1 972 991 kr	- kr	4,489%	3 326 kr	8 384 kr
3	83,0 m²	3 892 700 kr	- kr	8,664%	6 419 kr	9 834 kr
4	43,0 m²	2 022 962 kr	867 025 kr	4,489%	3 326 kr	6 231 kr
5	49,0 m²	2 232 999 kr	- kr	5,115%	3 790 kr	7 100 kr
6	34,0 m²	1 722 001 kr	- kr	3,549%	2 630 kr	6 008 kr
7	43,0 m²	2 022 991 kr	- kr	4,489%	3 326 kr	7 144 kr
8	49,0 m²	2 232 999 kr	- kr	5,115%	3 790 kr	7 631 kr
9	34,0 m²	1 722 001 kr	- kr	3,549%	2 630 kr	4 927 kr
10	43,0 m²	2 022 991 kr	- kr	4,489%	3 326 kr	7 144 kr
11	43,0 m²	1 972 991 kr	- kr	4,489%	3 326 kr	5 120 kr
12	34,0 m²	1 672 001 kr	- kr	3,549%	2 630 kr	4 927 kr
13	48,0 m²	2 137 396 kr	937 500 kr	5,010%	3 712 kr	7 549 kr
14	43,0 m²	2 022 991 kr	- kr	4,489%	3 326 kr	5 089 kr
15	34,0 m²	1 722 001 kr	- kr	3,549%	2 630 kr	4 162 kr
16	49,0 m²	2 232 999 kr	- kr	5,115%	3 790 kr	6 305 kr
17	43,0 m²	2 022 962 kr	867 025 kr	4,489%	3 326 kr	6 231 kr
18	34,0 m²	1 721 977 kr	738 025 kr	3,549%	2 630 kr	4 927 kr
19	49,0 m²	2 232 999 kr	- kr	5,115%	3 790 kr	7 100 kr
20	34,0 m²	1 721 977 kr	738 025 kr	3,549%	2 630 kr	4 145 kr
21	43,0 m²	2 022 962 kr	867 025 kr	4,489%	3 326 kr	5 136 kr
22	49,0 m²	2 232 999 kr	- kr	5,115%	3 790 kr	5 680 kr
958,0 m² 45 232 890 kr 5 014 625 kr 100,0% 74 094 kr 135 700 kr						

Lägenheter som beläggs med upplåtelseavgift kommer att upplåtas på ett bolag som kontrolleras av säljaren inför vidare överlåtelse till ny bostadsrättsinnehavare. Dessa insatser och upplåtelseavgifter är därmed säkerställda. I den händelse att ytterligare bostad påförs upplåtelseavgift kommer tilläggsköpeskillning för aktierna att utfalla i motsvarande mån. I den händelse att upplåtelseavgifterna minskar kommer köpeskillningen för aktierna att reduceras i motsvarande mån. Det påverkar inte insatser, avgifter eller belåningsgrad för övriga medlemmar eller Föreningen.

Utöver avgift till bostadsrättsföreningen ska medlem betala för hushållsel. En generell uppskattning är att elkostnaden uppgår till ca 500 kr/mån +/- 200 kr

Utöver hushållsel ska vardera bostadsrättsinnehavaren teckna ett bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring om detta inte tecknas genom Föreningens försorg. Generellt uppskattas kostnaden till 300 kr på år men den kan variera beroende av övrigt försäkringsbehov. Vardera medlemmen hänvisas till sitt försäkringsbolag för offert.

8. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS 1

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindningstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

År	1	2	3	4	5	6	10	20
Årtal	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2033	2043
Beräknad nettoavgift	825 824	823 435	820 999	863 178	857 391	851 554	827 675	763 897
Om räntan								
+1%	1 090 786	1 088 397	1 085 961	1 128 140	1 121 486	1 114 781	1 087 434	1 014 982
+2%	1 355 748	1 353 359	1 350 923	1 393 102	1 385 581	1 378 009	1 347 192	1 266 068
-1%	560 862	558 473	556 037	598 216	593 297	588 326	567 917	512 811
Om inflationen								
1%	831 140	828 858	826 530	868 820	863 145	857 423	834 028	771 641
2%	836 456	834 280	832 061	874 461	868 900	863 292	840 381	779 385
-1%	820 508	818 013	815 468	857 537	851 637	845 684	821 322	756 152

9. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS 2

Nedan analys avser visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad i föreningen. Räntekostnaden för ytterligare lånefinansiering bedöms till 3,25%. Denna ekonomiska plan utgår från 100% anslutningsgrad.

Anslutningsgrad	Skulder år 1	Skuldsättning	Kostnader år 1	Intäkter utöver årsavgift år 1	Förändring nettointäkter
100%	8 412 tkr	14,5%	889 tkr	0 kr	+/- 0 kr
90%	12 945 tkr	21,5%	1 036 tkr	163 tkr	- 73 tkr
80%	17 478 tkr	30%	1 183 tkr	326 tkr	- 148 tkr
70%	21 963 tkr	37,4%	1 329 tkr	487 tkr	- 219 tkr
60%	26 496 tkr	45%	1 477 tkr	651 tkr	- 292 tkr

Resultat och likviditetsprognos

Resultatprognos	Nyckeltal år 1	1 2024	2 2025	3 2026	4 2027	5 2028	6 2029	10 2033	20 2043
Årsavgifter	928 kr/m ²	889 131	899 763	910 607	966 333	974 364	982 620	1 017 993	1 124 600
Hysesintäkter bostäder	0 kr/m ²	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0 kr/m ²	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	928 kr/m ²	889 131	899 763	910 607	966 333	974 364	982 620	1 017 993	1 124 600
Drift och underhåll	487 kr/m ²	467 000	476 340	485 867	495 584	505 496	515 606	558 108	680 331
Övriga externa kostnader	37 kr/m ²	35 860	36 577	37 309	38 055	38 816	39 592	42 856	52 241
Avskrivningar	438 kr/m ²	420 000	420 000	420 000	420 000	420 000	420 000	420 000	420 000
Räntenetto	373 kr/m ²	357 531	357 531	357 531	315 468	312 216	308 964	295 955	263 432
Summa kostnader	1 337 kr/m ²	1 280 391	1 290 448	1 300 706	1 269 107	1 276 528	1 284 162	1 316 919	1 416 004
Årets resultat	-408 kr/m²	-391 260	-390 685	-390 099	-302 774	-302 164	-301 542	-298 926	-291 405
Avsättning underhållsfond	30 kr/m ²	28 740	29 315	29 901	30 499	31 109	31 731	34 347	41 869
LIKVIDITETSPROGNOS									
Summa intäkter	928 kr/m ²	889 131	899 763	910 607	966 333	974 364	982 620	1 017 993	1 124 600
Summa kostnader	-1 337 kr/m ²	-1 280 391	-1 290 448	-1 300 706	-1 269 107	-1 276 528	-1 284 162	-1 316 919	-1 416 004
Återföring avskrivning	438 kr/m ²	420 000	420 000	420 000	420 000	420 000	420 000	420 000	420 000
Kassaflöde från löpande drift	30 kr/m²	28 740	29 315	29 901	117 226	117 836	118 458	121 074	128 595
Amorteringar	0 kr/m ²	0	0	0	-86 727	-86 727	-86 727	-86 727	-86 727
Summa kassaflöde	30 kr/m²	28 740	29 315	29 901	30 499	31 109	31 731	34 347	41 874
Ack. kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	30 kr/m ²	28 740	58 055	87 956	118 455	149 564	181 295	314 695	698 321
Ack. avsättningar och amorteringar	30 kr/m ²	28 740	58 055	87 956	118 455	236 291	354 749	835 055	2 085 933
Kalkylförutsättningar									
Bostadsarea									
Tillkommande golvyta		958 m ²	958 m ²	958 m ²	958 m ²	958 m ²	958 m ²	958 m ²	958 m ²
Lokalarea exkl. förråd och lager		0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Ränteantagande grundbelåning		4,25%	4,25%	4,25%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov. Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt eventuell amortering och avsättning till fonder.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten samt kapitalkostnaderna skulle bli högre eller lägre än beräknat kan föreningen komma att justera årsavgifterna i framtiden.
- Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel
- Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett sk oäkta bostadsföretag
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar samt aktuella lagrum

Stockholm, datum enligt digital signering

Brf Forsskålgatan 13-15

.....
Ludwig Lindfors

.....
Bertil Högberg

.....
Olle Widman

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Forsskålgatan 13-15*, organisationsnummer 769642-6530, får härmed avge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en slutlig kostnad.

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 bedömning av föreningens verksamhet. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

Bostadsrättsföreningen kommer att bestå av 22 bostäder i en huskropp. Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen, digitalt daterad 2024, gjorda beräkningar är vederhäftiga. Föreningen kommer redovisa resultatmässiga underskott beroende på att avgifterna inte fullt ut täcker de avskrivningar som görs. Underskotten kommer dock inte påverka föreningens likviditet och avsättningar görs för framtida underhåll, varför den ekonomiska planen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm, 2024 (digitalt signerad)

Norrköping, 2024 (digitalt signerad)

Anders Uby

Fredrik Wirf

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar

Avsiktsförklaring fastighetsöverlåtelse Sthlm Drönaren 2, Provisell AB och Brf Forsskålgatan 13-15, 2024-10-23
Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2024-10-16
Ekonomisk plan
Energideklaration, Fastighetsägarna Service Stockholm AB, 2024-02-12
Hyresgästförteckning, 2024-10-21
Offert ekonomisk förvaltning, Simpleko, 2024-09-03
OVK-intyg, Inventprojekt Sthlm AB, 2023-11-07
Premieindikation försäkring, Max Matthiessen, 2024-09-05
Registreringsbevis, Bosell Stockholm AB, 2024-10-24
Registreringsbevis, Brf Forsskålgatan 13-15, 2024-10-07
Registreringsbevis, Provisell AB, 2024-10-24
Radonprotokoll, Radonova Laboratories AB, 2019-05-16
Ränteoffert, Solifast, 2024-10-03
Stadgar, registrerade av Bolagsverket 2024-10-07
Teknisk utredning (besiktning och 50-årig underhållsplan), Compocit i Stockholm, 2024-09-01
Utdrag ur Fastighetsregistret, Stockholm Drönaren 2, 2024-08-20
Översiktsbild med tomtkarta

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet, måste en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registreras av Bolagsverket innan föreningen får upplåta lägenheter med bostadsrätt.

Följande handlingar har undertecknats den 31 oktober 2024



**241029. Ekonomisk plan för Brf
Forsskålskatan 13-15.pdf**
(589062 byte)
SHA-512: 42ed7dfe4ba0f5f6c9b250ca76755757e065b
9550a64244b687bb387cc12833ef1c7c6a6007eb484a8
7d9c100074a4cc835eee1b9875965dd1c934b2aec31cb



Besiktningsutlåtande Drönaren 2.pdf
(1192557 byte)
SHA-512: ba4fdd7929778e29fe205bf27402a91f2c196
14f1ad9d09c411308bf973f0d09d97fd7baf3ed622558
ea4a6f61732c8c03d44908f1d6ad59b8baefbf906dbb



9. BeslutBifall.pdf
(488763 byte)
SHA-512: ca51b63e8334ffa938fcdfe11a9355dbfb0ce
0265ea349ae850040ba1cf85d0ac326b2b4acd514b88a
5b378384269cccb0b9c1aa1bf50b32c5a31b7b6dbc4e

Underskrifter

2024-10-31 13:45:47 (CET)



Bertil Högberg
bertil.hogberg@handels.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-10-31 14:55:32 (CET)



Olle Widman
olle.widman@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-10-31 15:23:04 (CET)



Ludwig Lindfors
ludwig.lindfors@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-10-31 16:19:12 (CET)



Anders Olof Uby
anders.uby@efn.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-10-31 19:57:53 (CET)



Fredrik Wirf
fredrik.wirf@outlook.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Hannes Mattias Persson

hfastighetskonsult@gmail.com

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Anders Uby, Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB, och Fredrik Wirf, Pöyry Sweden AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Forsskålgatan 13-15, organisationsnummer 769642-6530.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Forsskålgatan 13-15 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Anders Uby och Fredrik Wirf som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

I handläggningen av ärendet framkom att intygsgivarna Anders Uby och Claes Mörk uppnått maximalt antal samarbeten. Därmed begärde Boverket kompletterande uppgifter. Den 16 oktober 2024 inkom uppgifter till Boverket gällande byte av intygsgivare till Anders Uby och Fredrik Wirf.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
 - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
 - b) befärade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Anders Uby och Fredrik Wirf har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Forsskålgatan 13-15 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Emelie Linderang.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Emelie Linderang
handläggare