

EKONOMISK PLAN

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Tegelmuren Gustavsberg

Värmdö kommun.

Org.nr: 769639-0363

Värmdö den 2021-06-30

Bostadsrättsföreningen Tegelmuren Gustavsberg

Undertecknas av samtliga styrelseledamöter


Namnförtydligande
Erik Karlén


Namnförtydligande
Adelina Mehra


Namnförtydligande
Björn Bruer

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Kassaflödesprognos
- J. Känslighetsanalys

Bilaga:

Enligt bostadsrättslagen förskrivet intyg

Förteckning av underlag

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Tegelmuren Gustavsberg, org.nr 769639-0363, som registrerats hos Bolagsverket den 22 september 2020 och har enligt stadgarna, registrerade den 27 januari 2021, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostad eller lokal.

Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt.

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 denna plan grundar sig på den beräknade kostnaden för föreningens hus. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för denna plans upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Upplåtelse av föreningens fyra radhuslägenheter beräknas ske under september 2021 med inflyttning (tillträde) under kvartal 4 2021, upplåtelse av föreningens övriga 26 bostadslägenheter beräknas ske under januari 2022 med inflyttning (tillträde) under perioden mars-maj 2022.

Avtal för hantering av eventuellt osålda/ej tillträdade lägenheter har tecknats mellan föreningen och Franka Projektutveckling AB, org.nr 559251-5935.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Värmdö Gustavsberg 1:522
Adress:	Chamottevägen 21, Stig Lindbergs gata 25-31
Fastighetens areal:	1 490 kvm. Marken innehas med äganderätt.
Bostadsarea (BOA):	1 822 kvm
Lokalarea (LOA):	0 kvm
Antal bostadslägenheter:	30 st
Antal lokaler:	0 st
Parkeringsplatser:	16 st
Byggnadsår:	2021
Husets utformning:	Flerbostadshus 3-4 vån och radhus.
Planförhållanden:	Laga kraft detaljplan och beviljat bygglov
Servitut och gemensamhetsanläggningar:	Garage, ledningsrätt för dränering
Byggnader:	
Grundläggning	Platta på mark

Stomme	Trä
Fasad	Puts
Takbjälklag	Trä
Yttertak	Plåt och papp
Fönster	Trä/aluminium

Övrigt:

Sophantering	Kärl på gård
Parkering	Garage i gemensamhetsanläggning
Uppvärmning/ventilation	Bergvärme/frånluftsvärmepump
TV/tele/bredband	Fiber

Underhållsbehov:

Bostäderna är nyproducerade varför något underhållsbehov utöver löpande underhåll ej beräknas föreligga under år 1-16.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad.

C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Föreningen har förvärvat fastigheten Värmdö Gustavsberg 1:522 genom att förvärva samtliga aktier i Porslinsfabriksstaden Kv1 AB, org.nr 556941-1431, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten. Föreningen har därefter genom s.k. underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten från dotterbolaget. Dotterbolaget kommer att avyttras för avveckling.

På fastigheten uppför föreningen ett flerfamiljshus omfattande två byggnader, med totalt 30 st bostadslägenheter varav fyra utgörs av radhuslägenheter.

För byggnationen har föreningen ingått avtal om totalentreprenad med totalentreprenören Franka Projektutveckling AB. Entreprenören har tecknat en fullgörandeförsäkring som säkerhet för entreprenörens förpliktelser enligt totalentreprenadavtalet. Föreningen är beställare av entreprenaden. Interimistiska slutbesiktningar avses ske löpande. Slutlig slutbesiktning av entreprenaden är planerad till mars-april 2022. Bygglov beviljades den 2020-12-03.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap. inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1.1.1.1-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet med tillägg för entreprenadkostnader samt övrig anskaffningskostnader beräknat till 68 MSEK ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst.

Anskaffningskostnad

Förvärvskostnad, byggherre- och entreprenadkostnader	122 625 000
Kassa	100 000
Summa beräknad kostnad	122 725 000

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenaden försäkrad genom fullgörandeförsäkring enligt AB04/ABT 06. Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men bedöms bli 37 800 000kr varav 30 000 000 kronor för byggnad och 7 800 000 kronor för mark.

D. Finansieringsplan

Finansiering

Insatser	79 780 000
Upplåtelseavgifter	19 945 000
Fastighetslån/hypotekslån	23 000 000
Summa finansiering	122 725 000

Finansieringsplan

Banklån	23 000 000
Långgivare	-
Bindningstid	1-5år
Bedömd ränta år 1	1,07%
Bedömd långsiktig ränta/kalkylränta	2,40%
Räntekostnader år 1	246 100
Bedömd långsiktig räntekostnad	552 000
Amortering år 1	230 000

Villkoren för lånen är baserade på offert från Banken. Säkerhet för lånen är pantbrev i fastigheten.

E. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar

Banken har lämnat finansieringsoffert den 2021-06-28 med räntevillkor 1,07% (1 år) och 1,49% (5 år). Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen upphandlar sin långsiktiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider bli aktuella.

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om nedanstående räntekurva med en genomsnittlig ränta på 2,40%.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Ränta	2,02%	2,10%	2,20%	2,30%	2,40%	2,50%	2,60%	2,70%

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 1,0 % per år av det ursprungliga lånebeloppet. Om föreningens räntekostnader för slutplacerade lån är lägre än den antagna räntekostnaden om 2,40 % ska föreningen amortera minst 1% per år av lånen. Detta förutsätter att föreningens övriga kostnader tillåter det.

År 1**Kapitalkostnader**

Räntor	464 600	
Avskrivningar	-	562 500

Avskrivningar sker enligt en komponentuppdelad teknisk underhållsplan för byggnad. Föreningen avser att tillämpa K3-regelverket som avskrivningsmetod med nyttjandeperiod om 100 år.

Avskrivningen påverkar ej bostadsrättsföreningens likviditet utan enbart resultat. Avskrivningen skall ej täckas av föreningens årsavgift.

Avsättningar

Fastighetsunderhåll/underhållsfond	72 880
------------------------------------	--------

Amortering

Amortering	230 000
------------	---------

Driftskostnader

Driftkostnader	572 553
----------------	---------

Följande typ av driftkostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och betalas direkt till leverantör: Hushållsel, bredband/tele, försäkring samt uppvärmning för boende i radhusen.

Parkering

*Parkering	64 320
------------	--------

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt av andelar i garage	3 282
<u>Summa kostnader år 1, SEK</u>	1 407 635

Intäkter

Årsavgifter bostäder	1 245 395
**Parkering	162 240
<u>Summa intäkter år 1, SEK</u>	1 407 635

**parkeringskostnad per år är beräknad utifrån 335kr/mån ggr 16st platser*

***Parkeringsintäkt per år är beräknad utifrån 845kr/mån ggr 16st platser*

F. Nyckeltal (SEK)

	[kr/kvm]
Anskaffningskostnad per upplåten kvm	67 357 (BOA+LOA)
Belåning per upplåten kvm	12 623 (BOA+LOA)
Insats och upplåtelseavgift per upplåten	54 734 (BOA+LOA)
Driftkostnader per upplåten kvm	314 (BOA+LOA)
Årsavgift per upplåten kvm	684 (BOA+LOA)
Relativ belåning	23% (Lån/insats)
Avskrivning	309 (BOA+LOA)
Underhållsfond	40 (BOA+LOA)

G. Lägenhetsredovisning

Lägenhets beteckning	Våning	Antal rum & kök	Area (BOA)	Andelstal	Årsavgift	Månadsavgift	Årsavgift per kvm	Insats	Upplåtelseavgift	Insats och upplåtelseavgift	Balkong uteplats	Övrigt
1-001	1	2	49	2,96%	36 802	3 067	751	2 000 000	500 000	2 500 000		Lägenhet
1-002	1	4	84	4,19%	52 182	4 348	621	3 260 000	815 000	4 075 000	Uteplats	Lägenhet
1-003	1	2	38	2,48%	30 938	2 578	814	1 680 000	420 000	2 100 000	Uteplats	Lägenhet
1-004	1	3	50	3,00%	37 335	3 111	747	2 220 000	555 000	2 775 000	Uteplats	Lägenhet
1-005	1	3	77	3,97%	49 407	4 117	642	3 100 000	775 000	3 875 000	Uteplats	Lägenhet
1-006	1	3	50	3,00%	37 335	3 111	747	2 040 000	510 000	2 550 000		Lägenhet
1-007	1	2	38	2,48%	30 938	2 578	814	1 600 000	400 000	2 000 000		Lägenhet
1-101	2	2	49	2,96%	36 802	3 067	751	2 120 000	530 000	2 650 000	2x Balkong	Lägenhet
1-102	2	4	84	4,19%	52 182	4 348	621	3 160 000	790 000	3 950 000	Balkong	Lägenhet
1-103	2	2	38	2,48%	30 938	2 578	814	1 760 000	440 000	2 200 000	Balkong	Lägenhet
1-104	2	3	50	3,00%	37 335	3 111	747	2 300 000	575 000	2 875 000	Balkong	Lägenhet
1-105	2	3	77	3,97%	49 407	4 117	642	3 360 000	840 000	4 200 000	2x Balkong	Lägenhet
1-106	2	3	50	3,00%	37 335	3 111	747	2 120 000	530 000	2 650 000	Balkong	Lägenhet
1-107	2	2	38	2,48%	30 938	2 578	814	1 680 000	420 000	2 100 000	Balkong	Lägenhet
1-108	2	1	33	2,27%	28 272	2 356	857	1 520 000	380 000	1 900 000	Balkong	Lägenhet
1-201	3	2	49	2,96%	36 802	3 067	751	2 200 000	550 000	2 750 000	2x Balkong	Lägenhet
1-202	3	4	84	4,19%	52 182	4 348	621	3 560 000	890 000	4 450 000	2x Balkong	Lägenhet
1-203	3	2	38	2,48%	30 938	2 578	814	1 840 000	460 000	2 300 000	Balkong	Lägenhet
1-204	3	3	50	3,00%	37 335	3 111	747	2 360 000	590 000	2 950 000	Balkong	Lägenhet
1-205	3	3	77	3,97%	49 407	4 117	642	3 560 000	890 000	4 450 000	2x Balkong	Lägenhet
1-206	3	3	50	3,00%	37 335	3 111	747	2 220 000	555 000	2 775 000	Balkong	Lägenhet
1-207	3	2	38	2,48%	30 938	2 578	814	1 800 000	450 000	2 250 000	Balkong	Lägenhet
1-208	3	1	33	2,27%	28 272	2 356	857	1 560 000	390 000	1 950 000	Balkong	Lägenhet
1-301	4	2	49	2,96%	36 802	3 067	751	2 300 000	575 000	2 875 000	2x Balkong	Lägenhet
1-302	4	4	84	4,19%	52 182	4 348	621	3 980 000	995 000	4 975 000	2x Balkong	Lägenhet
1-303	4	1	33	2,27%	28 272	2 356	857	1 680 000	420 000	2 100 000	Balkong	Lägenhet
2-1001	1	5	108	4,95%	61 696	5 141	571	4 800 000	1 200 000	6 000 000	Uteplats	Radhus
2-1002	1	5	108	4,95%	61 696	5 141	571	4 760 000	1 190 000	5 950 000	Uteplats	Radhus
2-1003	1	5	108	4,95%	61 696	5 141	571	4 680 000	1 170 000	5 850 000	Uteplats	Radhus
2-1004	1	5	108	4,95%	61 696	5 141	571	4 560 000	1 140 000	5 700 000	Uteplats	Radhus
			1822	100%	1 245 395		684	79 780 000	19 945 000	99 725 000		

Lägenhetsbeteckning. = är varje lägenhets identitet i föreningens lägenhetsförteckning.

Exempel antal rum och kök = 2 är detsamma som två st rum och kokvrå.

Markyta/uteplats, terrass och balkong i form av uteplats ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet

Egna driftkostnader vilka tillkommer för bostadsrättshavaren och betalas direkt till leverantör: Hushållsel, bredband/tele, försäkring samt uppvärmning för boende i radhusen.

Bedömning om egna driftkostnader uppgår till hushållsel 3-700kr/mån, bredband/tele 300-600kr/mån, försäkring 150kr/mån och uppvärmning radhus 700-1000kr/mån. Egna driftkostnader kan variera beroende på egen förbrukning och storlek.

Årsavgifternas fördelning

Årsavgifterna fördelas efter andelstal.

H. Ekonomisk prognos

Intäkter och kostnader

exkl fondavsättning och amortering

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Intäkter								
Årsavgifter	1 245 395	1 270 303	1 295 709	1 321 623	1 348 056	1 375 017	1 518 129	1 676 138
Parkering	162 240	165 485	168 794	172 170	175 614	179 126	197 770	218 354
Summa intäkter	1 407 635	1 435 788	1 464 503	1 493 793	1 523 669	1 554 143	1 715 899	1 894 491
Kostnader								
Driftkostnader	572 553	584 004	595 684	607 598	619 750	632 145	697 939	770 581
Fastighetsavgift								98 882
Fastighetsskatt	3 282	3 348	3 415	3 483	3 552	3 624	4 001	4 417
Parkering	64 320	65 606	66 919	68 257	69 622	71 014	78 406	86 566
Ränta	464 600	478 170	495 931	513 288	530 249	546 819	563 005	578 813
Avskrivning	562 500	562 500	562 500	562 500	562 500	562 500	562 500	562 500
Summa kostnader	1 667 255	1 693 628	1 724 448	1 755 126	1 785 673	1 816 102	1 905 850	2 101 759
Resultat	-259 620	-257 840	-259 944	-261 332	-262 004	-261 959	-189 951	-207 267

Rak amortering 1%

Driftkostnad 314 per BOA

Ingen fastighetsavgift utgår för bostäder år 1-15

Årsavgifter och driftkostnader antas öka med inflation

I. Kassaflöde

In och utbetalningar

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Inbetalningar								
Årsavgifter	1 245 395	1 270 303	1 295 709	1 321 623	1 348 056	1 375 017	1 518 129	1 676 138
Parkering	162 240	165 485	168 794	172 170	175 614	179 126	197 770	218 354
Summa inbetalningar	1 407 635	1 435 788	1 464 503	1 493 793	1 523 669	1 554 143	1 715 899	1 894 491
Utbetalningar								
Driftkostnader	572 553	584 004	595 684	607 598	619 750	632 145	697 939	770 581
Fastighetsavgift								98 882
Fastighetsskatt	3 282	3 348	3 415	3 483	3 552	3 624	4 001	4 417
Parkering	64 320	65 606	66 919	68 257	69 622	71 014	78 406	86 566
Ränta	464 600	478 170	495 931	513 288	530 249	546 819	563 005	578 813
Yttre underhållsfond	72 880	72 880	72 880	72 880	72 880	72 880	72 880	72 880
Amortering	230 000	227 700	225 423	223 169	220 937	218 728	216 540	214 375
Summa utbetalningar	1 407 635	1 431 708	1 460 251	1 488 674	1 516 990	1 545 210	1 632 771	1 826 514
Årets beräknade över/undersko	0	4 080	4 253	5 119	6 679	8 933	83 128	67 978
Accumulerat överskott	0	4 080	8 332	13 451	20 130	29 063	112 191	180 169
Årsavgift kr/kvm/år	684	697	711	725	740	755	833	920
Banklån	23 000 000	22 770 000	22 542 300	22 316 877	22 093 708	21 872 771	21 654 043	21 437 503

J. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter i prognos								
Årsavgifter totalt	1 245 395	1 270 303	1 295 709	1 321 623	1 348 056	1 375 017	1 518 129	1 676 138
Årsavgift per kvm	684	697	711	725	740	755	833	920
Årsavgifter vid ränta +1%								
Årsavgifter totalt	1 475 395	1 500 303	1 525 709	1 551 623	1 578 056	1 605 017	1 748 129	1 906 138
Årsavgift per kvm	810	823	837	852	866	881	959	1 046
Årsavgifter vid ränta +2%								
Årsavgifter totalt	1 705 395	1 730 303	1 755 709	1 781 623	1 808 056	1 835 017	1 978 129	2 136 138
Årsavgift per kvm	936	950	964	978	992	1 007	1 086	1 172
Årsavgifter vid inflation +1%								
Årsavgifter totalt	1 264 501	1 289 791	1 315 587	1 341 899	1 368 737	1 396 111	1 541 420	1 701 852
Årsavgift per kvm	694	708	722	736	751	766	846	934
Årsavgifter vid ökad drift 50kr/kvm								
Årsavgifter totalt	1 566 495	1 500 303	1 525 709	1 551 623	1 578 056	1 605 017	1 748 129	1 906 138
Årsavgift per kvm	860	823	837	852	866	881	959	1 046

Intyg

Undertecknade, har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Tegelmuren Gustavsberg org. nr. 769639-0363, och får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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 får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Vi erinrar om att innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på föreningsstämma, är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av Bolagsverket (4 kap 2 § bostadsrättslagen).

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

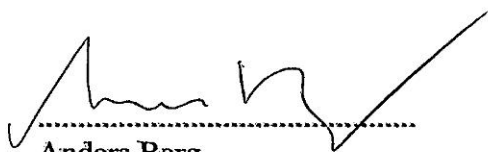
Med anledning av att bygglov erhållits och kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt.

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

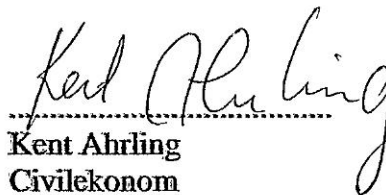
Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga genomgått.

Stockholm 2021- 07-02

Stockholm 2021- 07-02



Anders Berg
Fastighetsjurist



Kent Ahrling
Civilekonom

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

**Bilaga till intyg avseende ekonomisk plan för Brf Tegelmuren Gustavsberg
org. nr. 769639-0363.**

Registreringsbevis Brf Tegelmuren Gustavsberg 2021-01-27,
stadgar registrerade 2021-01-27,
fastighetsdatautdrag 2021-06-07,
beräkning av taxeringsvärde,
beslut fastighetstaxering 2019,
underlag fastighetsavgift och fastighetsskatt 2021-06-30,
värdeutlåtande Skandia Mäklarna 2020-11-05,
specifikation anskaffningskostnad,
offert slutfinansiering SBAB 2021-06-28,
underlag driftskostnader,
byggnadsbeskrivning,
bygglovshandlingar planritningar mm 2020-10-23,
bygglov beslut 2020-12-03,
lägenhetsförteckning,
avskrivningsunderlag,
detaljplan 2017-05-03,
förrättningshandling avstyckning mm 2017-10-26 och 2017-11-29,
entreprenadavtal mellan Franka Projektutveckling AB och Brf Tegelmuren Gustavsberg
2021-01-19,
aktieöverlåtelseavtal mellan Franka Cajun AB och Brf Tegelmuren Gustavsberg 2020-12-14,
köpebrev mellan Porslinsfabriksstaden Kv1 AB och Brf Tegelmuren Gustavsberg
2020-12-14,
avtal avseende hantering av osålda lägenheter mellan Franka Projektutveckling AB och Brf
Tegelmuren Gustavsberg 2020-11-02.

/ AB