

Ekonomisk plan för BRF Saxarvyn
Org-nummer: 769639-0850
Österåkers kommun

Innehållsförteckning

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Lägenhetsförteckning
4. Byggnadsbeskrivning
5. Beräknad kostnad för anskaffning av föreningens fastighet
6. Finansiering och kapitalkostnader
7. Beräkning av löpande kostnader och intäkter samt avsättning till fonder
8. Ekonomisk prognos
9. Känslighetsanalys
10. Nyckeltal
11. Särskilda förhållanden

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen BRF Saxarvyn, organisations nr: 769639-0850 som registrerats hos Bolagsverket den 2020-10-01 har enligt stadgarna, registrerade 2020-10-01, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen kommer att ställa säkerhet genom Moderna Garanti för alla lägenheters insatser och efter det att Bolagsverket givit tillstånd kommer upplåtelse av lägenheterna att ske med bostadsrätt.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig på vid tiden för denna plans upprättande kända förhållanden. Uppgifter i denna ekonomiska plan grundar sig på en bedömd kostnad för föreningens hus

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

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen via IF Försäkring. Bostadsrättshavarna skall teckna BRF-tillägg i hemförsäkring.

2. Beskrivning av fastigheten samt tidpunkt för upplåtelse och inflyttning

Fastighetsbeteckning:	Österåker Timrarön 1:66
Adress:	Timrarövägen 4, 184 91 ÅKERSBERGA
Fastighetens areal:	2644m ² , Marken innehas med äganderätt
Detaljplan:	Detaljplanerat område, plan 55 från 1953.
Bygglöv:	Beviljat 2019-06-28
Antal bostadslägenheter:	5st fristående hus
Byggnadsår:	2021
Servitut:	Det finns inga servitut som inskränker nyttjandet
Taxeringsvärde tomt:	3 203 000 SEK
Taxeringsvärde byggnader beräknat:	7 600 000 SEK
Typkod:	220

Tillträde beräknas ske under Oktober till December 2021 för Etapp 1, vilket är Hus 3, 4 och 5. För Etapp 2 Hus 1 och Hus 2 beräknas tillträde ske under Januari till April 2022. Tillträde kan komma att ske tidigare i Etapp 2 efter ö.k.

3. Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Lgh yta BOA kvm	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
1	99	20%	4 350 000	13 000	1083
2	99	20%	4 145 000	13 000	1083
3	99	20%	4 545 000	13 000	1083
4	99	20%	4 545 000	13 000	1083
5	99	20%	4 745 000	13 000	1083
sum	495	100%	22 330 000	65 000	5415

4. Byggnadsbeskrivning samt inredning i lägenheterna

På fastigheten kommer fem stycken fritidshus att uppföras. Fritidshusen upplåts med bostadsrätt. Husen är i 2-våningar vardera.

- Grundläggning: Plintgrund förankrad i berget
- Stomme: Trästomme
- Fasadbehandling: Träfasad
- Yttertak: Plåt
- Fönster: 3-glas fönster, Alu beklädda
- Uppvärmning: Luftvärmepump, el-värme WC, elektriska element
- Avlopp: LPS pump anknuten till VA förening stamnät
- Vatten: Inkommande vatten via VA förening
- El: Enl svensk standard med separat elmätare
- Ventilation: Självdrag

Beskrivning av bostadslägenheter

- Kök; Spis och ugn, samt kyl & frys i samtliga hus.
- Hygienrum: Badrum/wc med kakel/klinker
- Golvbeläggning: Parkettgolv och klinkers

5. Beräknande kostnader för anskaffande av föreningens fastighet

För byggnationen har föreningen ingått avtal om totalentreprenad med Olderin Mark och Maskin AB. Föreningen är beställare av entreprenaden. Slutbesiktning av hela entreprenaden beräknas att ske från och med oktober 2021 till April 2022.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Saxarfastigheter AB, org. nr 559170-6790, som vid förvärvstidpunkten var ägare till fastigheten Timrarö 1:66 i Österåkers kommun. Föreningen har därefter genom en så kallad underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av bolaget till en köpeskilling om 4 miljoner kronor. Bolaget kommer därefter avyttras för avveckling. För det

fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet med tillägg för entreprenadkostnader samt övriga anskaffningskostnader ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst.

Säljare till aktierna i Saxarfastigheter AB garanterar att samtliga andelar kommer att säljas och står för samtliga kostnader för osålda andelar.

Anskaffningsvärde	Belopp (SEK)	Nyckeltal
Varav:		
Köpeskilling fastighet (äganderätt)	4 000 000	
Köpeskilling (aktier/andelar)	6 220 000	
Kassa	50 000	
Entreprenad	12 000 000	
Stämpelskatter	60 000	
Övrigt		
Summa beräknad anskaffningsutgift	22 330 000	45 111
<i>Nyckeltal SEK per kvm BOA</i>		

Anskaffningsutgiften avspeglar försäljningspriset av föreningens andelar och kan justeras både upp och ner beroende på andelspriser. I anskaffningsutgiften ingår förvärv av aktier i Saxarfastigheter AB där tomten finns. Slutgiltig förvärvskostnad av aktier i Saxarfastigheter regleras i överlåtelseavtalet genom tilläggsköpeskilling.

6. Finansiering, kapitalkostnader och amorteringar

Anskaffningsutgiften finansieras till fullo genom bostadsrättsinnehavarnas insatser. Genom att föreningen är obelånad så finns inga ytterligare kapitalkostnader och inte heller några amorteringar. Insatserna uppgår till 22 330 000 SEK.

Entreprenaden delas upp i Etapp 1 och Etapp 2.

För byggnationen har föreningen ingått avtal om totalentreprenad med Olderin Mark och Maskin AB. (OMM) OMM har tecknat en byggherreförsäkring som säkerhet för OMMs förpliktelser enligt totalentreprenadavtalet. Föreningen är beställare av entreprenaden. Slutbesiktning av hela entreprenaden beräknas att ske från och med hösten 2021.

7. Beräkning av kostnader och intäkter samt avsättning till fonder ÅR1, 2021

Avsättningar till fonder

Fond för planerat underhåll hus: 15 000 SEK
30 SEK / BOA

Avskrivningar

Föreningen ska göra planenliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 100 år i sin redovisning enligt nedan:

Underlag för avskrivning (exklusive mark/tomträtt): 18 330 000:-
Avskrivningsbelopp: 183 300:-

För närvarande täcks inte avskrivningar i avgiften. Föreningen kan i framtiden besluta om att ta ut hela eller delar av avskrivningsbeloppet på årsvgiften.

Fastighetsskatt

Föreningen är under dom första femton åren befriad från fastighetsavgift.

Driftkostnader

R1 Spec Driftkostnader

	Belopp i kronor
Försäkringar	7 700
Administration	14 000
Fastighetsförvaltning	0
Fastighetsel	2 000
Vatten och avlopp	6 250
Värme och varmvatten**	0
Sophämtning	10 200
Fastighetsskötsel*	0
Renhållning	0
Gemensamhetsanläggning	0
Reserverade/övriga driftkostnader	9 850
Summa driftkostnader	50 000

Beräkning av driftkostnader per m2: 101 SEK

*Fastighetsskötsel, snöröjning osv sköts av de boende

**Uppvärmningen sker med luftvärmepump, el vattenpanna samt elradiatorer

Uppvärmningskostnaden beräknas till 1125 SEK / månad. Kostnaden är beräknad utifrån ett schablonmässigt effektbehov om 9000kwh / år. Bostadsrättsägaren kan själv påverka sin uppvärmningskostnad genom val av inomhustemperatur och nyttjandegrad.

Bostadsrättshavarna betalar själva utöver årsavgiften för hushållsel och övriga egna avgifter såsom bredband. Uppskattade kostnader för: Hushållsel 500 SEK / månad, Bredband till 500 SEK / månad, Hemförsäkring 600 SEK / månad.

Intäkter

Intäkter

Årsavgifter

65 000

Hysesintäkter/bostad

Hysesintäkter/lokal

Övriga intäkter

Summa intäkter

65 000

Årets resultat

Årets resultat (kassaflöde)

15000

Avsättning till
underhållsfond

15 000

Resultat netto efter underhållsavsättning

0

8. Ekonomisk prognos

Prognoser år 1- 16	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 16
Resultatprognos												
Årsavgifter	65 000	66 300	67 626	68 979	70 358	71 765	73 201	74 665	76 158	77 681	79 235	88 740
Hysesintäkter/bostad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hysesintäkter/lokal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	65 000	66 300	67 626	68 979	70 358	71 765	73 201	74 665	76 158	77 681	79 235	88 740
Driftskostnader	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	56 308	57 434	58 583	59 755	60 950	66 300
Reparationer och underhåll	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	56 183
Avskrivningar	183 000	183 000	183 000	183 000	183 000	183 000	183 000	183 000	183 000	183 000	183 000	183 000
Räntenetto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	233 000	234 000	235 020	236 060	237 122	238 204	239 308	240 434	241 583	242 755	243 950	305 483
Årets resultat	-168 000	-167 700	-167 394	-167 082	-166 764	-166 439	-166 108	-165 770	-165 425	-165 074	-164 715	-216 743
Avsättning UF	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	20 000	20 000	20 000
Årt efter avs UH-fond	-183 000	-182 700	-182 394	-182 082	-181 764	-181 439	-181 108	-180 770	-180 425	-185 074	-184 715	-236 743
FEK ackumulerat	-183 000	-365 700	-548 094	-730 176	-911 939	-1 093 378	-1 274 486	-1 455 255	-1 635 681	-1 820 754	-2 005 469	-2 972 212
Kassaflödesprognos												
Summa intäkter	65 000	66 300	67 626	68 979	70 358	71 765	73 201	74 665	76 158	77 681	79 235	88 740
Summa kostnader	-233 000	-234 000	-235 020	-236 060	-237 122	-238 204	-239 308	-240 434	-241 583	-242 755	-243 950	-305 483
Återföring avskrivningar	183 000	183 000	183 000	183 000	183 000	183 000	183 000	183 000	183 000	183 000	183 000	183 000
Kassaflöde f löp drift	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	16 892	17 230	17 575	17 926	18 285	-33 743
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	198 000	198 000	198 000	198 000	198 000	198 000	198 000	198 000	198 000	203 000	203 000	203 000

Kostnader och intäkter är uppräknade med 2% årlig

9. Känslighetsanalys

Räntejusteringar exkluderade ur känslighetsanalysen i och med att detta är en obelånad BRF.

Flerårskalkyl över inflationsantaganden						
<u>Inflationsscenarios</u>	ÅR		<u>-1.0%</u>	<u>0.0%</u>	<u>1.0%</u>	<u>2.0%</u>
Årsavgifter	1		64350	65000	65650	66300
	2		65637	66300	66963	67626
	3		66950	67626	68302	68979
	4		68289	68979	69668	70358
	5		69655	70358	71062	71765
	6		71048	71765	72483	73201
	7		72469	73201	73933	74665
	8		73918	74665	75411	76158
	9		75396	76158	76919	77681
	10		76904	77681	78458	79235
	11		78442	79235	80027	80819
	16		87853	88740	89627	90515
Flerårskalkyl över inflationsantaganden						
<u>Inflationsscenarios</u>	ÅR		<u>-1.0%</u>	<u>0.0%</u>	<u>1.0%</u>	<u>2.0%</u>
Årsavgift / m2 BOA	1		130	131	133	134
	2		133	134	135	137
	3		135	137	138	139
	4		138	139	141	142
	5		141	142	144	145
	6		144	145	146	148
	7		146	148	149	151
	8		149	151	152	154
	9		152	154	155	157
	10		155	157	159	160
	11		158	160	162	163
	16		177	179	181	183

10. Nyckeltal per m2 BOA

Anskaffningskostnad:	45 111 SEK
Insatser:	45 111 SEK
Belåning:	0 SEK
Årsavgifter år1	131 SEK
Driftkostnader år1	101 SEK
Avskrivning	370 SEK
Underhållsfond	30

11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättsinnehavarnas ekonomiska förpliktelser.

Insats, årsavgift och andelstal fastställs av styrelsen. Årsavgiften avväges så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Bostadsrättshavarna betalar föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Bostadsrättshavarna betalar själva utöver årsavgiften genom abonnemangdriftkostnaden för hushållsel, tele och övriga egna avgifter.

Brandförsäkring med fullvärdesgaranti kommer tecknas via IF

Bostadsrättshavare skall teckna hemförsäkring med BRF tillägg.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräkning av kostnader, finansiering etc hänförs till tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Peter Liljestränd
Styrelseledamot

Fredrik Johansson
Styrelsen Ordförande

Rolf Johansson
Styrelseledamot

[Denna ekonomiska plan undertecknas genom elektronisk underskrift.]

Intyg

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Saxarvyn, org.nr. 769639-0850, och får härmed avge intyg avseende bedömd kostnad enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer, per detta datum, 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.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna skall täcka driftkostnader, räntekostnader, fondavsättningar och amorteringar. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och avsättning för yttre underhåll kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion av bostäder med ett flertal kontrollinstanser har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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).

På grundval 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 1** genomgått.

[Detta intyg undertecknas genom elektronisk underskrift.]

Stockholm 2021-

Stockholm 2021-

.....
Anders Berg
Fastighetsjurist

.....
Anders Gullbrandsson
Civilekonom

Berg Fastighetsjuridik AB

Borättsbildarna KB

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

Bilaga till intyg för Brf Saxarvyn org.nr. 769639-0850. Nedanstående handlingar utgör grund för bedömning av uppgifterna i föreningens ekonomiska plan.

Registreringsbevis Brf Saxarvyn, 2021-02-19,
Registreringsbevis Saxarfastigheter AB, 2018-10-17
Registreringsbevis Roslagshöjden Invest, 2018-05-11
Registreringsbevis Olderin Mark- och Maskinkonsult AB, 2021-10-16,
stadgar registrerade 2020-10-01,
fastighetsdatautdrag 2020-11-27,
beräkning av taxeringsvärde, odaterad
försäkring if offert 2020-10-21,
värdeutlåtande lägenheter HusmanHagberg 2020-10-15,
inkomstdeklaration Saxarfastigheter AB,
bygglovshandlingar,
bygglov Österåkers kommun 2019-06-28,
startbesked Österåkers kommun 2020-10-07,
totalentreprenadkontrakt (ABT 06) fast pris mellan Brf Saxarvyn och
Olderin Mark & Maskin AB 2020-11-26,
aktieöverlåtelseavtal mellan Roslagshöjden Invest AB/Argentum Holding AB och
Brf Saxarvyn 2021-10-25,
köpekontrakt fastighet mellan Saxarfastigheter AB och Brf Saxarvyn 2021-10-25,
insatsgarantiförsäkring Moderna Garanti 2021-10-02.

Deltagare

BORÄTTSBILDARNA Sverige

Påverkare

Anders Gullbrandsson
anders@borattsbildarna.se

Leveranskanal: E-post

FREDRIK JOHANSSON 198312260279 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-10-27 11:09:17 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: FREDRIK JOHANSSON

Datum

Fredrik Johansson
Fredrik.johansson@alsglobal.com
198312260279

Leveranskanal: E-post

PETER LILJESTRAND 19720501-0734 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-10-27 12:22:46 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER LILJESTRAND

Datum

Peter Liljestränd
peter@vican.se
19720501-0734

Leveranskanal: E-post

ROLF JOHANSSON 19480614-2537 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-10-27 18:49:48 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROLF JOHANSSON

Datum

Rolf Johansson
rolf.johansson@olderin.se
19480614-2537

Leveranskanal: E-post

ANDERS BERG 196008061035 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-10-27 18:54:50 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Anders Berg

Datum

Anders Berg
anders@bergfastighetsjuridik.se
196008061035

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Gullbrandsson

Anders Gullbrandsson
anders@gullbrandsson.se
708678010
196806161631

2021-10-27 20:05:46 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post