

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för Söra radhus (u.n.ä) fd. Wallenstam nr 36 bostadsrättsförening
Organisationsnummer 769633-4957

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheterna
- C. Slutliga kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar
- E. Beräknade löpande intäkter
- F. Lägenhetsredovisning
- G. Nyckeltal
- H. Ekonomisk prognos och kassaflödesanalys
- I. Känslighetsanalys

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Söra radhus (u.n.ä) som har sitt säte i Österåkers kommun och som registrerades hos bolagsverket 2016-12-12, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna att nyttja utan tidsbegränsning.

Föreningen bedriver sin verksamhet som ett privadbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrättsföreningen har låtit uppföra två radhuslängor med 11 lägenheter med tillhörande förråd och parkeringsplats på fastigheterna Berga 6:738 och 6:739 ("Fastigheterna") i Österåkers kommun. Marken som ligger i anslutning till lägenheten ska ingå i bostadsrätten.

Föreningen förvärvade marken av Österåkers kommun genom avtal den 28 juli 2017. Berga 6:738 och 6:739 bildades därefter genom beslut om avstyckning från Berga 6:68 hos Lantmäteriet den 3 oktober 2017. I samband med att fastighetsbildningen vann laga kraft blev föreningen den 1 december 2017 registrerad lagfaren ägare till Fastigheterna.

Bostadsrättsföreningen gav Wallenstams Entreprenad AB, 556160-7747 i uppdrag att utföra projektering och byggnationen på fastigheterna. Inom uppdraget ingick att upphandla entreprenörer och leverantörer. Wallenstam Entreprenad AB svarar för samtliga driftskostnaderna fram till slutbesiktning av entreprenaden. Totalentreprenaden har utförts av Tornstaden och regleras genom ABT06.

För att kunna teckna upplåtelseavtal i enlighet med 3 kap 1§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande Ekonomisk plan för Föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga på kostnaderna för fastighetsförvärv på köpeskilling för mark och på ovan redovisad upphandling. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda vid planens upprättande. Den slutliga anskaffningskostnaden är känd.

Den ekonomiska planen är baserad på de förutsättningar som fanns då planen upprättades i mars 2022. Bygglov beviljades 2021-02-26 och slutbesiktningen är genomförd och godkändes den 2022-03-22. Inflyttning och upplåtelse beräknas ske i maj 2022.

Alla belopp anges i svenska kronor.

B. Beskrivning av fastigheterna

Beskrivning av föreningens fastigheter

Fastigheterna innehas med äganderätt.

Fastighetsbeteckning	Berga 6:738	Berga 6:739
Kommun	Österåkers kommun	Österåkers kommun
Adress	Simborgarvägen 1 A-D	Simborgarvägen 1 E-H, J-L
Fastighetens areal	ca 574 kvm	ca 889 kvm
Boarea	ca 477 kvm	ca 834 kvm
Byggnadsår	2022	2022
Antal bostadslägenheter	4	7
Antal förråd	4	7
Antal parkeringsplatser	4	7
Övriga parkeringsplatser	Utöver den egna platsen finns besöksparkering i en gemensam markparkering som delas med flerbostadshus. Kanalisation för möjlighet till billaddning i framtiden finns framdraget på alla hus.	
Sophantering	Ingår i årsavgiften. Hämtning av kärl sker varannan vecka.	
Gemensamhetsanläggningar	Inga gemensamhetsanläggningar finns.	
Planbestämmelser	Detaljplan nr 482 akt 0117-P15/6, 2015-03-16	
Bygglov	Bygglov är beviljat 2021-02-26	

Beskrivning av föreningens hus

Husen har stomme av trä och grundläggningen är platta på mark. Fasader av grått tegel och puts samt yttertak av takpapp. Fönsterna är av trä eller aluminium och grålackade både utvändigt och invändigt. Över entrédörrarna finns skärmtak av glas. Förråd av grålaserat trä med papptak och plank/staket av tryckimpregnerat virke. Plåtdetaljer som bleck och takavvattning i grå plåt. Varje lägenhet har trall på fram och baksida. Parkeringsplatsen stenbelagd med grå betongsten.

Föreningen består av två radhuslängor som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättsinnehavarna.

Beskrivning av föreningens lägenheter

Lägenheterna består av två våningar. Entréplan har öppen planlösning med kök, badrum med dusch och ett tvätttrum med tvättmaskin och torktumlare samt förvaring under trappan. Varje lägenhet har terrass på fram och baksida.

Övre plan består av tre sovrum , ett allrum, badrum med badkar samt en klädkammare.

Köket är ett Ballingslöv i grå kulör. Bänkskiva och stänkskydd (300 mm) är av kvartskomposit, Silestone Marengo. Vitvarorna är genomgående Cylinda. Parkett i 3-stav mattlackad ask och klinker är i grå granitkeramik. Trappan med handledare är mattlackad ask. Sockel och foder i grålackad furu. Helkaklade badrum/WC med vitt kakel på vägg och grå klinker på golv. Innertak av målat gipsplank generellt, men i badrum helpackad/målad gips. Väggarna är vitmålade NCS 0500. Innerdörrar Swedoor Unique med svarta beslag.

Installationer

Uppvärmning	Luftvärmepump i respektive lägenhet. Golvvärme finns installerat på hela nedre plan samt i badrum på övre plan. På övre plan finns radiatorer.
VA-anslutning	Kommunal VA-anslutning (Fast avgift ingår i årsavgiften, förbrukningsavgifter debiteras separat på schablon.)
Fiber	Gruppavtal via Österåkers stadsnät AB, 500/500 mbit/s, ingår i årsavgiften
EI	Hushållsel bekostas av repsektive lägenhetsinnehavare.

C. Slutliga kostnader för fastighetens förvärv

Mark	6 750 000
Projektkostnad inkl anslutningsavgifter lagfart mm.	41 995 526
Ingående kassa	<u>100 000</u>
	48 845 526

Wallenstam Entreprenad AB står för försäkringar under byggnationstiden och tillhandahåller även färdigställande försäkring. Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men uppskattas slutligt beräknas till ca 28 047 000 kr varav 21 813 000 kr för bostadsbyggnader och 6 234 000 kr för mark.

D. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar

Finansieringsplan

Villkoren för lånen är baserade på offert med amortering 1 %, kalkylräntorna är uppräknade då låneofferten är indikativ.

Villkor	Belopp	Ränta %	Ränta	Amortering
lån, 3 mån	4 563 667	2,00	91 273	45 637
lån, 3 år	4 563 667	2,25	102 683	45 637
lån, 5 år	4 563 667	2,50	114 092	45 637

Totalt summa lån	13 691 000	308 048	136 910
Insatser	35 154 526		
	48 845 526		
Lån per kvm BOA (1309 kvm)	10 459		

Avskrivningar gör

Driftskostnader

Försäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen	24 000
Styrelsearvoden/Administration	43 000
Fastighetsförvaltning	21 000
Sophämtning	28 000
Fast avgift vatten	40 000
Rörlig avgift vatten (debiteras separat utifrån schablon)*	77 000
Fiber	27 000
Övriga driftskostnader	13 000
Summa driftskostnader	273 000

Övriga externa kostnader

Fastighetsavgift**	0
Summa externa kostnader	0

Kapitalkostnader:

Räntor***	308 048
Amortering	136 910
Total kostnad kapital	444 958

Avsättning för underhåll:

Fondavsättning yttre****	98 175
--------------------------	--------

Total kostnad 816 133

*Förbrukning av vatten debiteras utifrån schablon på respektive bostadsrättsinnehavare och ingår inte i föreningens årsavgift.

**Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-15 efter fastställt värdeår.

*** Om kalkylräntan överstiger den faktiska upphandlade låneräntan skapas en räntereserv i föreningen.

****Fondavsättning 75 kr/kvm.

Avskrivningar sker enligt en 100-årig avskrivningsplan för byggnaden, Byggnadens boförda värde beräknas uppgå till 41 776 tkr. Föreningen avser att tillämpa K2-regelverket och den årliga avskrivningen beräknas uppgå till 417 768 kr.

E. Beräknade löpande intäkter

Årsavgifter	739 133
Rörlig avgift för vatten schablondebiteras	77 000
Total årlig inbetalning	816 133

F. Lägenhetsredovisning

Objekts- nummer	Adress (Lantmäterinr)	Antal rum	Yta	Andelstal	Insats kr	Insats kr/kvm	Årsavgift kr/år	Månadsavg kr/mån	Vatten- förbrukning schablon kr/mån	Ber.kost hushållsel kr/mån	Ber kostnad för tv kr/mån	Summa ber. Månads- kostnad
1	Simborgarvägen 1 A	5	119	9,09%	3 195 866	26 856	67 194	5 599	583	1023	300	7 506
2	Simborgarvägen 1 B	5	119	9,09%	3 195 866	26 856	67 194	5 599	583	1023	300	7 506
3	Simborgarvägen 1 C	5	119	9,09%	3 195 866	26 856	67 194	5 599	583	1023	300	7 506
4	Simborgarvägen 1 D	5	119	9,09%	3 195 866	26 856	67 194	5 599	583	1023	300	7 506
5	Simborgarvägen 1 E	5	119	9,09%	3 195 866	26 856	67 194	5 599	583	1023	300	7 506
6	Simborgarvägen 1 F	5	119	9,09%	3 195 866	26 856	67 194	5 599	583	1023	300	7 506
7	Simborgarvägen 1 G	5	119	9,09%	3 195 866	26 856	67 194	5 599	583	1023	300	7 506
8	Simborgarvägen 1 H	5	119	9,09%	3 195 866	26 856	67 194	5 599	583	1023	300	7 506
9	Simborgarvägen 1 J	5	119	9,09%	3 195 866	26 856	67 194	5 599	583	1023	300	7 506
10	Simborgarvägen 1 K	5	119	9,09%	3 195 866	26 856	67 194	5 599	583	1023	300	7 506
11	Simborgarvägen 1 L	5	119	9,09%	3 195 866	26 856	67 194	5 599	583	1023	300	7 506
			1 309	1,00	35 154 526		739 133					

I enlighet med föreningens stadgar ska årsavgifterna fördelas efter lägenhetens andelstal som i sin tur baserar sig på lägenheternas insatser.

Siffrorna i tabellen kan vara avrundande.

Kostnaden för vattenförbrukningen schablondebiteras separat utöver årsavgiften. Medlemmen bekostar själv för kostnader för hushållsel (inkluderar drift av luftvärmepump) och ev tv-abonnemang.

G. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm BTA	32 893
Insatser och upplåtelseavgifter per kvadratmeter upplåten bostadsarea:	26 856
Belåning per kvadratmeter upplåten bostadsarea (år 1):	10 459
Årsavgift per kvadratmeter upplåten bostadsarea (år 1):	565
Driftskostnader per kvadratmeter upplåten bostadsarea (år 1):	209
Enskild driftskostnad per kvadratmeter upplåten bostadsarea (år 1)	133
Kassaflöde per kvadratmeter total bostadsarea:	75
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar per kvadratmeter bostadsarea:	394

D

H. Ekonomisk prognos och kassaflödesanalys

	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos								
Årsavgifter bostäder	739 133	753 915	768 993	784 373	800 061	816 062	900 998	994 775
Vatten, schablondebiteras	77 000	78 155	79 327	80 517	81 725	82 951	89 362	96 268
Summa intäkter	816 133	832 070	848 321	864 891	881 786	899 013	990 360	1 091 043
Driftskostnader	273 000	278 460	284 029	289 710	295 504	301 414	332 785	367 422
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	131 376
Avskrivningar	417 768	417 768	417 768	417 768	417 768	417 768	417 768	417 768
Räntor	308 048	309 485	310 831	323 153	324 203	336 000	369 657	397 609
Summa kostnader	998 816	1 005 713	1 012 629	1 030 631	1 037 475	1 055 182	1 120 210	1 314 175
Årets resultat	-182 683	-173 643	-164 308	-165 740	-155 689	-156 169	-129 850	-223 132
Avsättning till underhåll fritt eget kapital(ack)	98 175	100 139	102 141	104 184	106 268	108 393	119 675	132 131
Kassaflödesanalys								
Summa intäkter	816 133	832 070	848 321	864 891	881 786	899 013	990 360	1 091 043
Summa kostnader	-998 816	-1 005 713	-1 012 629	-1 030 631	-1 037 475	-1 055 182	-1 120 210	-1 314 175
Återföring avskrivningar	417 768	417 768	417 768	417 768	417 768	417 768	417 768	417 768
Kassaflöde löpande drift	235 085	244 125	253 460	252 028	262 079	261 599	287 918	194 636
Amorteringar	-136 910	-136 910	-136 910	-136 910	-136 910	-136 910	-136 910	-136 910
Underhåll finansierat via underhållsfond								
Ack kassaflöde	98 175	342 300	595 760	847 788	1 109 867	1 371 466	2 764 205	4 211 647
Fond för yttre underhåll								
Ingående underhållsfond	0	98 175	198 314	300 455	404 639	510 907	1 074 989	1 697 781
Utgående underhållsfond	98 175	198 314	300 455	404 639	510 907	619 300	1 194 664	1 829 912

Prognosförutsättningar

Inflation 2 %

Avgifterna höjs i prognosen med 2% årligen för att löpande drift, amortering och avättning till underhållsfond skall täckas av avgiften.

Avskrivning görs enligt plan på 100 år.

Den bundna kalkylräntan (3 och 5 år) beräknas höjas med 25 punkter vid förfallodag samt rörlig kalkylränta (3 mån) räknas upp 10 punkter årligen.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med 75 kr/kvm år 1. Då byggnaderna uppförs med tegel och puts beräknas inget underhåll uppstå under de första 16 åren.

Kostnaden för underhållet kommer i framtiden bekostas av den yttre underhållsfonden och kommer inte att påverka årsavgifterna.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

I.1 inflationskänslighet

I kalkylen bedöms hur föreningens ekonomi påverkas av en förändrad inflationstakt än den i den ekonomiska prognosen antagna. Räntan antas vara oförändrad.

		Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11	Årsavgift År 16
Dagens räntenivå och									
+inflationsnivå	2%	739 133	759 924	775 130	790 641	806 462	822 599	908 260	1 002 841
+inflationsnivå	1%	739 133	756 920	772 062	787 507	803 261	819 331	904 629	998 808
Dagens inflationsnivå	2%	739 133	753 915	768 993	784 373	800 061	816 062	900 998	994 775
Avgift per kvm med inflation	2%	565 kr	581 kr	592 kr	604 kr	616 kr	628 kr	694 kr	766 kr
Avgift per kvm med inflation	1%	565 kr	578 kr	590 kr	602 kr	614 kr	626 kr	691 kr	763 kr
Avgift per kvm med infl.	2%	565 kr	576 kr	587 kr	599 kr	611 kr	623 kr	688 kr	760 kr

Analysen tar hänsyn till minskade räntekostnader på grund av amortering.

I.2 Räntekänslighet

I kalkylen bedöms hur föreningens ekonomi påverkas av en ändrad räntenivå än den i den ekonomiska prognosen antagna. Inflationen antas vara oförändrad.

			Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11	Årsavgift År 16
Dagens inflationsnivå och;	2%									
dagens räntenivå	+	2%	1 012 953	1 024 084	1 035 512	1 047 241	1 059 277	1 071 627	1 138 309	1 213 831
dagens räntenivå	+	1%	876 043	874 217	872 392	870 566	868 741	866 915	857 788	848 661
Dagens räntenivå			739 133	753 915	768 993	784 373	800 061	816 062	900 998	994 775
Avgift per kvm vid ränta	+	2%	774 kr	782 kr	791 kr	800 kr	809 kr	819 kr	870 kr	927 kr
Avgift per kvm vid ränta	+	1%	669 kr	668 kr	666 kr	665 kr	664 kr	662 kr	655 kr	648 kr
Avgift per kvm			565 kr	576 kr	587 kr	599 kr	611 kr	623 kr	688 kr	760 kr

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömmande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarens ekonomiska förpliktelse

Medlem som innehar bostadsrätt skall betala insats och upplåtelseavgift och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas i enlighet med föreningens stadgar efter beslut av styrelsen.

Föreningens utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen fördelat enligt lägenheternas andelstal. Andelstalet motsvarar insats/total insats för respektive lägenhet.

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

Bostadsrättshavaren betalar utöver årsavgiften schablonavgift för vattenförbrukning samt tecknar egna avtal avseende hushållsel och tv.

Åkersberga 2022-

Brf Söra radhus
enligt digital signering

Åsa Hedlund

Patrik Ek

Malin Kernby

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Söra radhus (u.n.ä) f d. Wallenstam nr 36 bostadsrättsförening, med org.nr 769633-4957, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. 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.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas 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.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering

Stadgar antagna på extra föreningsstämma 2022-03-28

Registreringsbevis

Bygglov för nybyggnad av radhus med totalt 11 lägenheter på fastigheterna Berga 6:738-739 dat. 2021-02-26

Uppdragsavtal avseende uppförande av 11 radhus inom fastigheten Berga 6:683, Österåker kommun, tecknat mellan Wallenstam Entreprenad AB och bostadsrättsföreningen dat. 2017-06-30

Tillägg till ovan uppdagsavtal tecknat mellan Wallenstam Entreprenad AB och bostadsrättsföreningen dat. 2022-03-30

Köpekontrakt avseende del av fastigheten Berga 6:683, Österåker kommun, tecknat mellan Österåkers kommun och bostadsrättsföreningen dat. 2017-07-28

Offert gällande finansiering dat. 2022-03-10

Utdrag ur fastighetsregistret

Slutbesiktningsprotokoll dat. 2022-03-22

Taxeringvärdesberäkning

Stämmoprotokoll extra föreningsstämma dat. 2022-03-28

Verifikat

Transaktion 09222115557466607226

Dokument

Brf Söra radhus

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2022-04-05 15:42:23 CEST (+0200) av Per

Envall (PE1)

Färdigställt 2022-04-06 08:33:33 CEST (+0200)

Signerande parter

Per Envall (PE1)

Gar-Bo Besiktning

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2022-04-06 08:05:02 CEST (+0200)

Maximilian Stea (MS)

max.stea@gar-bo.se

Signerade 2022-04-06 08:33:33 CEST (+0200)

Patrik Ek (PE2)

patrik.ek@wallenstam.se

Signerade 2022-04-06 07:55:06 CEST (+0200)

Åsa Hedlund (ÅH)

asa.hedlund@wallenstam.se

Signerade 2022-04-05 16:14:41 CEST (+0200)

Malin Kernby (MK)

malin.kernby@wallenstam.se

Signerade 2022-04-05 16:31:04 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

